



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.—Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171.		Jueves, 21 de marzo de 2002	Depósito legal LE-1-1958.																																	
Imprime.— Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com		Núm. 67	Franqueo concertado 24/5.																																	
			Coste franqueo: 0,12 €.																																	
			No se publica domingos ni días festivos.																																	
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO		ADVERTENCIAS	INSERCIONES																																	
	<table><tr><td>Precio</td><td>IVA</td><td>Franqueo</td><td>Total</td></tr><tr><td>(€)</td><td>(€)</td><td>(€)</td><td>(€)</td></tr><tr><td>Anual</td><td>47,00</td><td>1,88</td><td>36,00</td><td>84,88</td></tr><tr><td>Semestral</td><td>26,23</td><td>1,04</td><td>18,00</td><td>45,27</td></tr><tr><td>Trimestral</td><td>15,88</td><td>0,63</td><td>9,00</td><td>25,51</td></tr><tr><td>Ejemplar ejercicio corriente</td><td>0,50</td><td>0,02</td><td>—</td><td>0,52</td></tr><tr><td>Ejemplar ejercicios anteriores</td><td>0,59</td><td>0,02</td><td>—</td><td>0,61</td></tr></table>	Precio	IVA	Franqueo	Total	(€)	(€)	(€)	(€)	Anual	47,00	1,88	36,00	84,88	Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27	Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51	Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	—	0,52	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	—	0,61	1ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.	0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.
Precio	IVA	Franqueo	Total																																	
(€)	(€)	(€)	(€)																																	
Anual	47,00	1,88	36,00	84,88																																
Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27																																
Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51																																
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	—	0,52																																
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	—	0,61																																
		2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Subdelegación del Gobierno.	Carácter de urgencia: Recargo 100%.																																	

SUMARIO



	Página		Página
Subdelegación del Gobierno	1	Administración Local	1
Diputación Provincial	—	Administración de Justicia	—
Administración General del Estado	—	Anuncios Particulares	—
Administraciones Autonómicas	—		

Subdelegación del Gobierno en León

Por esta Subdelegación del Gobierno se han resuelto, en el ejercicio de sus competencias, los expedientes sancionadores que constan en la relación adjunta, con la imposición de sanciones de multa que se indica, por infracción del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre:

Nº resolución: 624010018330.

Nombre y apellidos: Noelia Abella Prada.

Domicilio: León, c/ Sampiro, 11-5ªD.

Art. infringido: 293.1.11

Sanción impuesta: 30,05 euros.

Lo que de acuerdo con el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace público para conocimiento de los interesados, advirtiéndoles de que contra esta resolución, que no agota la vía administrativa, cabe interponer en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la notificación, recurso de alzada ante el Delegado del Gobierno en Castilla y León, pudiendo presentarlo bien directamente ante dicho órgano o bien a través de la Subdelegación del Gobierno en León (Unidad de Fomento), todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115, en relación con el 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que la modifica.

El importe de la multa deberá hacerse efectivo en el plazo de quince días, contados a partir de esta publicación, en cualquier oficina del Banco Santander Central Hispano, en la cuenta corriente número 0049 6253 96 2710006569. Transcurrido el plazo para realizar el pago sin haberlo efectuado, se procederá a su cobro por la vía de apremio, con los recargos consiguientes a tal procedimiento.

León, 25 de febrero de 2002.—El Subdelegado del Gobierno, Victor Núñez García.

1560

18,40 euros.

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de la Comunidad de Castilla y León, se hace público, por término de quince días, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramita expediente de concesión de licencia para las siguientes actividades:

—A don David Osorio Alegre, para limpieza en seco y planchado de prendas usadas, en calle Conde de Barcelona, 6. Expte. número 3311/2001 V.O. de Establecimientos.

—A Taller Metalúrgico, AG, C.B., para taller metalúrgico, en Ctra. Vilecha, 33, nave 1. Expte. nº 74/2002 de Establecimientos.

León, 4 de marzo de 2002.—El Alcalde, P.D. Julio César Rodrigo de Santiago.

1968

12,00 euros

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de la Comunidad de Castilla y León, se hace público, por término de quince días, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramita expediente de concesión de licencia para las siguientes actividades:

—A doña Pilar Luisa López Lobo, para clases de baile, en calle Colón, 24. Expte. nº 554/01 de Establecimientos.

—A Supermercados Champion, S.A., para supermercado de alimentación en calle Conde Peña Ramiro, c/v a calle San Juan de Prado. Expte. nº 551/02 V.O. de Establecimientos.

León, 6 de marzo de 2002.—El Alcalde, P.D. Julio César Rodrigo de Santiago.

1970

12,00 euros

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 36 del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/82, de 27 de agosto, y con lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de la Junta de Castilla y León, de Actividades Clasificadas, se hace público, por término de quince días, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramitan expedientes de concesión de licencia para las siguientes actividades:

-A doña Mª Paz Burón Fresno, para bar restaurante en calle La Puentequilla, 2. Expte. nº 734/01 de Establecimientos.

León, 6 de marzo de 2002.-El Alcalde, P.D. Julio César Rodrigo de Santiago.

1971 11,20 euros

Habiendo sido aprobado por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de febrero de 2002, las Normas Reguladoras del Mercado Tradicional de Productos Agrarios de la Plaza Mayor, lo que se expone al público en las dependencias de la Concejalía de Comercio y Consumo y en el tablón de anuncios del Excmo. Ayuntamiento de León, a efectos de reclamaciones, durante un periodo de 30 días, las cuales deberán presentarse dentro del plazo señalado en el Registro General Municipal.

León, 8 de marzo de 2002.-El Alcalde, Mario Amilivia González.
1999 8,80 euros

PONFERRADA

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Ponferrada, en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2002, acordó iniciar expediente de expropiación forzosa para "Espacio libre en Santas Martas. Prolongación de la calle Adelino Pérez (14-L2069-P)", cuya aprobación implica, de conformidad con el artículo 63 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

En ejecución del indicado acuerdo, y de conformidad con el artículo 197.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, se somete a información pública, por plazo de 15 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados por el "Espacio libre en Santas Martas. Prolongación de la calle Adelino Pérez (14-L2069-P)", que aparece en el Anexo adjunto, a los efectos de que durante este plazo se puedan aportar ante este Ayuntamiento cuantos datos permitan la rectificación de los posibles errores en que se haya podido incurrir en la relación que se publica, al igual que hacer uso de los demás derechos que les asistan.

Ponferrada, 28 de febrero de 2002.-El Alcalde, Ismael Álvarez Rodríguez.

RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS POR ESPACIO LIBRE EN SANTAS MARTAS. PROLONGACIÓN DE LA CALLE ADELINO PÉREZ (14-L2069-P)

Nº de orden	Propietario	Superficie m²
1	Sergio López Bodelón	61 m² suelo 61 m² edificación
2	Benito San Miguel Rodríguez	93 m² suelo 61 m² edificación
3	Manuel San Miguel Álvarez	174 m² suelo 207 m² edificación
4	Constantino Torres Fernández	48,50 m2 suelo
1914		27,20 euros

Habiendo solicitado la devolución de fianza definitiva la U.T.E. Teconsa Martínez Núñez, S.A., adjudicataria de la obra de "Modificado

Urbanización de la Avda. de La Puebla", por la presente se somete a información pública por plazo de quince días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante el cual podrán presentar reclamaciones en las oficinas de la Secretaría municipal quienes creyeran tener algún derecho exigible por razón del contrato garantizado.

Ponferrada, 7 de marzo de 2002.-El Concejal Delegado de R. Interior, Darío Martínez.

1972 9,60 euros

Por don Leonardo Delisle Pons se ha solicitado licencia actividad consulta odontológica, con emplazamiento en Avda. Valdés, 31-1º.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia puedan formular por escrito, que presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de 15 días hábiles a contar del día siguiente a la inserción del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Ponferrada, 4 de marzo de 2002.-El Concejal Delegado de Régimen Interior (ilegible).

2001 10,40 euros

Por don Javier Beato Martínez se ha solicitado licencia actividad bocatería, con emplazamiento en Isidro Rueda, 19.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia puedan formular por escrito, que presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de 15 días hábiles a contar del día siguiente a la inserción del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Ponferrada, 5 de marzo de 2002.-El Concejal Delegado de Régimen Interior (ilegible).

2002 10,40 euros

Por Roldán, S.A., se ha solicitado licencia aparcamientos, con emplazamiento en Santo Tomás de las Ollas.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia puedan formular por escrito, que presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de 15 días hábiles a contar del día siguiente a la inserción del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Ponferrada, 4 de marzo de 2002.-El Concejal Delegado de Régimen Interior (ilegible).

2003 10,40 euros

El Pleno Municipal, en la sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2001 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

10º.-PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-3: ESTUDIO DE LAS ALTERNATIVAS Y APROBACIÓN DEFINITIVA.

Dada cuenta del expediente de Plan Parcial del Sector S-3, y son ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.-La sociedad pública "Ponferrada Gestión Urbanística S.A."; presentó para su aprobación el Plan Parcial del Sector S-3.

Segundo.-La Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión del día 19 de junio de 2001, aprobó inicialmente el Plan Parcial.

Tercero.-El expediente se sometió a información pública por término de un mes mediante anuncios insertos en *La Crónica-El*

Mundo, BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y *Boletín Oficial de Castilla y León*, de fechas 25 de junio de 2001, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, habiéndose formulado durante tal periodo alegaciones por:

1. Junta Vecinal de Columbrianos.
2. Junta Vecinal de Columbrianos.
3. Federación de Asociaciones de Vecinos de la Comarca del Bierzo.
4. D^a M^a de los Ángeles Merayo Voces.
5. Don Emilio Carro Gutiérrez.
6. D^a M^a Begoña Blanco Folgueral.
7. D^a Nieves Rabassa Romero.
8. D^a Rosa M^a Fernández Vázquez.
9. Don Eulogio Fernández García.
10. Don Ricardo Conde Martínez.
11. Asociación de Vecinos "Matagal" del Barrio de Cuatrovientos.
12. Asociación de Vecinos de La Puebla.
13. Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas.
14. Asociación de Vecinos "Pajariel".
15. Don Pedro Nieto Bello.
16. Don Pedro Nieto Bello.
17. Don Pedro Nieto Bello.
18. Don Pedro Nieto Bello.

Cuarto.—Se recabaron los informes señalados en el Artº. 52.4 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, evacuándose los mismos por: la Diputación Provincial, el Servicio Territorial de Fomento (Sección Carreteras), la Comisión Territorial de Urbanismo, la Confederación Hidrográfica del Norte y la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Quinto.—Se han informado las alegaciones por los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales con el resultado que obra en el expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. La aprobación definitiva del Plan Parcial compete al Ayuntamiento, según el Artº. 55.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y en cuanto pone fin al trámite municipal, corresponde al Pleno Municipal de acuerdo al Artº. 22.2.c) de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 11/99, por mayoría simple de los miembros presentes (Artº. 47.1).

II. En la tramitación de este expediente se ha seguido el procedimiento previsto en el Artº. 52 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, con el resultado de la información pública antes indicado, analizándose a continuación las alegaciones presentadas.

III. Que las alegaciones presentadas por don Argimiro Martínez Janez como Presidente de la Junta Vecinal de Columbrianos cuestionan la delimitación y el silencio del emplazamiento de una parte del Sector en Columbrianos, después de apoyar la ordenación del Sector, debiendo estimarse parcialmente en el sentido de que en la Memoria Justificativa, en los límites del Sector S-3, la descripción se efectúe de acuerdo a los aspectos técnico-urbanísticos del caso, sin entrar en otras consideraciones.

IV. Que la alegación presentada por don Fernando Fernández Yáñez en representación de la Federación de Asociaciones de Vecinos de la Comarca del Bierzo, alude al tratamiento de la vivienda como mercancía y bien de inversión, falta de una política pública de vivienda, uso especulativo del suelo (patrimonio público del suelo), innecesidad de ampliar el suelo urbano.

En cuanto a la clasificación del suelo, este Sector S-3 en el Plan General de 1989 tenía la consideración de Suelo Urbanizable No Programado (P.A.U. 1) y en la modificación aprobada pasa a ser Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada, es decir, desde este punto de vista, es una modificación simplemente formal, al limitarse a su adaptación a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, que, por lo demás, responde al criterio de la disposición transitoria tercera 1.d) de dicha Ley 5/99.

Respecto del número de viviendas propuestas, estas se encuentran dentro de los parámetros señalados por el Artº. 36.1.c de la Ley 5/99, de Urbanismo, para este tipo de suelo y municipio.

El incremento del número de viviendas que la Modificación aprobada autoriza viene a cumplir diversos objetivos, todos ellos señalados expresamente en la Memoria del Plan General aprobado en 1989; así, es objeto concreto del Plan General "intervenir, a través de una política de suelo adecuada, en el abaratamiento de la oferta de viviendas, de manera que se puedan conciliar en precio los intereses y posibilidades de la oferta y la demanda del sector inmobiliario" (párrafo 31), propugnando la "intervención en el mercado del suelo, mediante los mecanismos oportunos, para inducir una reducción en el precio de venta de las viviendas" (párrafo 39 d), y en concreto "intervenir en el mercado del suelo a través de los cauces legales: patrimonio municipal del suelo" (párrafo 62), y esto es lo realizado en este Sector S.3 por parte del Ayuntamiento, al adquirir el suelo a través de la Sociedad Pública Municipal "Ponferrada Gestión Urbanística, S.A.", facilitando el aumento de la oferta de suelo, que, por cierto, es lo mismo que pretende entre sus fines la Ley Estatal 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, incorporando al proceso urbano aquellos terrenos en los que no concurrían razones para su preservación, de ahí la incorporación de este Sector S-3 que se localiza en un suelo vacante, profundamente incrustado entre el Suelo Urbano al haberse producido en su entorno diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo del Plan General, con unidad espacial y excelente relación con el Sistema General Viario, por lo que se adecua a los criterios de racionalidad y calidad que impone el apartado 3 del Artº. 35 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León; de todo ello se deduce que el desarrollo de este Sector S.3 servirá de instrumento inmejorable para luchar contra la especulación y el incremento del coste del suelo, sobre todo teniendo en cuenta la propiedad pública —municipal— del suelo, lo cual permitirá sin duda diseñar una política eficaz de contención de precios, al ser controlable por la administración municipal la cantidad de suelo edificable que se pone en el mercado.

Finalmente hay que decir que el Plan Parcial, que es el instrumento urbanístico sometido a información pública, es un planeamiento de desarrollo, que tiene por objeto establecer la ordenación detallada, según los criterios señalados en el Plan General, y la alegación no alude a tal ordenación detallada, salvo en la alusión que efectúa a la demolición del edificio Carrefour y reconversión en edificio para congresos, exposiciones, etc., respecto de lo que hay que decir que este Plan Parcial no comprende en su ámbito el actual edificio Carrefour, por lo que no es acogible lo señalado.

V. Que la alegación presentada por doña Ángeles Merayo Voces en su propio nombre, indica que la modificación del P.G.O.U. no ha sido aprobada definitivamente, y respecto de ello hay que señalar que los planes parciales pueden tramitarse simultáneamente, pero en expedientes separados, con el Plan General o con su modificación, y así se ha admitido doctrinal y jurisprudencialmente, lo que se ve reforzado tras la entrada en vigor de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, donde se permite que el Plan General pueda ordenar directamente con detalle el Suelo Urbanizable delimitado, y siendo esto posible también lo es mediante un plan parcial, de ahí que la aprobación inicial efectuada está ajustada a derecho, máxime en el presente caso que ya se ha producido la aprobación definitiva de la modificación del Plan General (Orden de 26 de julio de 2001, Consejería de Fomento), por lo que debe desestimarse la alegación.

VI. Que la alegación presentada por don Emilio Carro Gutiérrez en su propio nombre se refiere a la modificación o revisión del Plan General, lo que implica que tal alegación se refiere a contenidos de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, y no al contenido del Plan Parcial objeto de examen, por lo que debe desestimarse, considerándose, por lo demás, correcta la modificación del P.G.O.U.

VII. Que la alegación presentada por doña Begoña Blanco Folgueral en su propio nombre, estima que deben eliminarse parcialmente en el Plan Parcial el número de viviendas previsto y esperar hasta la revisión del P.G.O.U., y como los contenidos expuestos por la alegante no se refieren a aspectos concretos del Plan Parcial, que es el instrumento objeto de este expediente, debe desestimarse, no obstante lo cual puede indicarse que la necesidad de suelo no

viene sólo por el incremento de la población, y así lo pone de manifiesto este municipio al haberse dado en los últimos años licencias para unas mil viviendas año.

VIII. Que la alegación presentada por doña Nieves Rabassa Romeo en su propio nombre, se refiere a ciertos errores y contradicciones en la Memoria, que al ser así deben subsanarse tales errores detectados y señalados.

IX. Que la alegación presentada por doña Rosa María Fernández Vázquez en su propio nombre, señala que no se han producido cambios socioeconómicos que justifiquen la actuación, y respecto de ello hay que señalar que los contenidos expuestos por el alegante no se refieren a aspectos concretos del Plan Parcial, que es el instrumento urbanístico objeto de este expediente, estimándose, por lo demás, correcta la modificación del P.G.O.U., por lo que debe desestimarse.

X. Que la alegación presentada por don Eulogio Fernández García en su propio nombre, es sobre sistemas generales en el Sector S-3, y la densidad de viviendas, y contestando a ello hay que decir que las determinaciones sobre sistemas generales corresponden a los planes generales, no a los planes parciales, y en la modificación puntual del Plan General de Ponferrada para el Sector S-3 no se incluye ningún sistema general en este Sector S-3, por lo que no hay que excluir ningún terreno (su superficie) para la determinación de su densidad de viviendas, por lo que se desestima.

XI. Que la alegación presentada por don Ricardo Conde Martínez en su propio nombre, alude al parque de vehículos previsto y la conexión con el sistema general de comunicaciones, y estimando que el Plan Parcial cumple lo que debe entenderse como conexión viaria con el sistema general de comunicaciones previstas en el Plan General, si bien puede faltarle, en concreto en el documento Memoria, una mayor descripción, se estima parcialmente la alegación en el sentido de mejorar la Memoria del Plan Parcial.

XII. Que la alegación presentada por don Manuel Vega Romero en representación de la Asociación de Vecinos Matagal del Barrio de Cuatrovientos, alude a que el uso del suelo se realice conforme al interés general, estimando elevadísimo el número de viviendas a construir, a lo que se da contestación con lo antes indicado en el fundamento de derecho IV, resaltando que la alegación no alude a la ordenación detallada, que es lo sometido a información pública, salvo la edificabilidad de la parcela E-05, respecto de lo que hay que señalar que en la Memoria se asigna a tal parcela un máximo de 62 viviendas, por lo que no se produce el temor de vulneración que señala, por lo que se desestima la alegación.

XIII. Que la alegación presentada por D. Antonio López Cobo en representación de la Asociación de Vecinos de La Puebla, repasa toda la documentación del Plan Parcial, en concreto los documentos Memoria y Ordenanzas, señalando que hay exceso de edificabilidad, sobre la iniciativa del Plan, errores materiales y contradicciones internas, insuficiente justificación de las soluciones propuestas, incompatibilidad con el P.G.O.U., carencias en el cumplimiento de la normativa (dotación de aparcamientos, asignación de equipamientos específicos, conexiones de viales y grandes estructuras, etc.).

En cuanto al exceso de edificabilidad denunciado, no se da el mismo tanto porque las determinaciones sobre sistemas generales corresponden a los planes generales, no a los planes parciales, y en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada para el Sector S-3 no se incluye ningún sistema general en este Sector S-3 por lo que no hay que excluir ningún terreno (su superficie) para la determinación de su densidad de viviendas, como porque han de entenderse de aplicación simultánea los límites señalados de superficie edificable y el número de viviendas.

Por lo que se refiere a la iniciativa del Plan esta es pública, pues la sociedad mercantil promotora del Plan Parcial es pública –capital íntegramente municipal–, estando reconocidas las sociedades públicas como entidades para la gestión urbanística en el Artº. 67.1 de la Ley 5/99, a lo que hay que añadir que no pierden la consideración de obras locales las que realicen las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a una entidad local según el Artº. 29.2 Ley 39/88; debiendo añadirse que lo alegado por el

Registrador, además de haberlo hecho en otro expediente, en el de modificación del Plan General por lo tanto no es tema de este, debe insistirse en lo ya señalado por el Pleno de 16 de marzo de 2001, una cosa es la superficie registral y otra es la superficie real del Sector, por lo tanto las alteraciones de la actual finca registral para adecuarlas al Sector y planeamiento de desarrollo, corresponde a la posterior fase de ejecución (gestión urbanística) de planeamiento no a la actual de elaboración de planeamiento.

Respecto al resto de las incorrecciones alegadas que inciden en la Memoria y ordenanzas, se acomete una revisión de ambos documentos del Plan Parcial que facilite la lectura del Plan Parcial y se incardinan en la normativa del P.G.O.U. vigente, creando un marco claro, por lo que, en este sentido de mejorar la Memoria y ordenanzas del Plan Parcial, se estima la alegación.

XIV. Que la alegación presentada por don Elías Vega Nuevo en representación de la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas, alude a que el uso del suelo se realice conforme al interés general, estimando elevadísimo el número de viviendas a construir, siendo similar a la de la Asociación de Vecinos Matagal, por lo que, como se indicó, se da contestación a la misma con lo señalado en el fundamento de derecho IV, a fin de evitar reiteraciones, no pudiendo olvidarse que el Plan Parcial desarrolla el Plan General, mediante la ordenación detallada del Sector S-3, por lo que se desestima la alegación.

XV. Que la alegación presentada por don Antonio Álvarez Gómez en representación de la Asociación de Vecinos Pajariel, relativa a que el uso del suelo se realice conforme al interés general, estimando elevadísimo el número de viviendas a construir, al ser similar a la alegación anterior se reitera lo ya señalado, desestimándose la misma.

Por lo demás el Plan Parcial desarrolla el Plan General mediante la ordenación detallada del Sector S-3, lo que no obsta para el desarrollo del P.A.U.-5 que alude en su escrito, pues la iniciativa privada puede introducirlo en el mercado cuando lo estime oportuno.

XVI. Que la alegación presentada por don Pedro Nieto Bello en su propio nombre, sobre el Camino del Francés y el Camino de Santiago, hay que indicar que el Camino de Santiago y la delimitación de la zona afectada por la declaración han sido aprobadas por Decreto 324/99 de 23 de diciembre, no discuriendo la Ruta Jacobea aprobada por el ámbito interior de este Sector S-3, por lo que debe desestimarse, máxime al contar el expediente con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

XVII. Que la alegación presentada por don Pedro Nieto Bello en su propio nombre, sobre la necesidad de contener las determinaciones impuestas a las urbanizaciones de iniciativa particular, no puede acogerse pues la urbanización no es de iniciativa particular, sino pública, pues la sociedad mercantil promotora del Plan Parcial es pública –capital íntegramente municipal–, estando reconocidas las sociedades públicas como entidades para la gestión urbanística en el Artº. 67.1 de la Ley 5/99, a lo que hay que añadir que no pierden la consideración de obras locales las que realicen las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a una entidad local según el Artº. 29.2 Ley 39/88.

XVIII. Que la alegación presentada por don Pedro Nieto Bello en su propio nombre, sobre la evaluación económica de las obras de urbanización, debe estimarse parcialmente, pues de conformidad con lo dispuesto en el Artº. 55 del Reglamento de Planeamiento se aplicará según lo previsto en el Plan de Etapas –en función del momento en que hayan de ejecutarse– un incremento sobre el valor actual señalado en el Estudio Económico-Financiero.

XIX. Que la alegación presentada por don Pedro Nieto Bello en su propio nombre, sobre la justificación de la modificación, hay que señalar que el alegante se refiere a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, no a los contenidos del Plan Parcial en periodo de alegaciones, a lo que hay que añadir que en el expediente de modificación obra el análisis de la repercusión de la modificación sobre la ordenación general del municipio, por lo que debe desestimarse.

XX. Que los reparos de la Comisión Territorial de Urbanismo se recogen en lo sustancial en la redacción definitiva del Plan Parcial, mejorando sus documentos.

XXI. Que respecto de las infraestructuras de riego que se mencionan en el informe de la Confederación Hidrográfica del Norte (acequia núm. 3 y los ramales núms. 9 y 10 y conexión acequia núm. 7), es una cuestión que no corresponde a esta fase de planeamiento, sino a la fase de ejecución del plan, y de hecho en el propio informe se indica que debe incluirse en el proyecto de urbanización.

XXII. Que el resto de los informes, al ser favorables, no precisan de otro pronunciamiento, salvo aclarar que, al no ser las carreteras ni estatales ni autonómicas, no precisan informe de tales departamentos.

XXIII. Que la estimación parcial de las alegaciones 1, 7, 10, 12 y 17, y la incorporación en lo sustancial del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, ha dado lugar a unas alteraciones respecto de la aprobación inicial que, fundamentalmente, han afectado a la Memoria y Ordenanzas del Plan Parcial, poniendo al día la información y mejorando la justificación de las soluciones propuestas, en la primera, y modificando la estructura, no tanto su contenido, en las segundas, a fin de integrarse con mayor fluidez en el esquema normativo del Plan General vigente, así como a la ordenación de ciertas manzanas, sin que ello suponga un cambio en el diseño o estrategia del Plan, ni en sus contenidos globales o esenciales.

XXIV. Que la nueva documentación elaborada se considera adecuada a la normativa vigente, suficientemente justificada y subsanados los reparos formulados, de ahí que se estime completa y suficiente a los fines perseguidos.

El Pleno Municipal, previa deliberación y aceptando el dictamen de la Comisión Informativa y de Seguimiento de Urbanismo, por 16 votos a favor, correspondientes al Partido Popular y 9 votos en contra, correspondientes al Grupo Socialista (8) y Grupo Mixto (1), **ACORDÓ:**

Primero.—Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por la Junta Vecinal de Columbianos, D^a. Nieves Rabassa Romero, Asociación de Vecinos de la Puebla, y don Pedro Nieto Bello, en la forma antes indicada.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector S-3 según el documento obrante en el expediente.

Lo que se publica, de conformidad con lo previsto en el art. 61.2 de la Ley 5/1999, de 5 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, señalando que contra este acuerdo pueden interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio, o, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución, en el plazo de UN MES contado a partir de la publicación de la misma (art. 116 L.R.J.A.P. y P.A.C.)

La no resolución y notificación en el plazo de un mes abrirá el plazo para la interposición del recurso contencioso-administrativo.

Ponferrada, 15 de enero de 2002.—**EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, JUAN ELICIO FIERRO VIDAL.**

ANEXO I MEMORIA VINCULANTE

CAPÍTULO DOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.-INTRODUCCIÓN

Para facilitar el desarrollo de esta justificación se ha seguido ordenadamente el Bloque Normativo actual aplicable al Sector, esto es:

—Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

—Reglamento de Planeamiento, en lo que es de aplicación (R.P.).

—Anexo al Reglamento de Planeamiento, en lo que es de aplicación (A.R.P.).

—P.G.O.U. en concreto la ficha urbanística emanada de su Modificación Puntual S-3.

En este capítulo de la documentación del Plan Parcial se encuentran también descripciones de las soluciones propuestas, del

mismo modo que en el capítulo anterior se intercalaron, cuando procedía, las justificaciones correspondientes.

Estas remisiones se señalan para referir el bloque normativo vigente con las determinaciones señaladas en el articulado que le es de aplicación al Plan Parcial, garantizando así mismo el cumplimiento del artículo 57.R.P. en cuanto al contenido de la documentación preceptiva.

2.—CUMPLIMIENTO DE LA LUC y L.

GESTIÓN Y DIRECCIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (Art. 3).

Aunque la dirección y el control de la actividad urbanística corresponde a la Administración competente (apartado 1), esa actividad urbanística podrá gestionarse de forma indirecta en lo que no implique ejercicio de autoridad (apartado 2). Este es el caso que nos ocupa al ser un Plan de iniciativa pública redactado por encargo de PONGESUR, una sociedad pública, con capital público.

ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA (artículo 4)

Tal y como exige el artículo citado, este Plan Parcial de iniciativa pública se orienta a:

—Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, ya que sus objetivos coinciden con los señalados en la Modificación Puntual S-3. (Ver los párrafos 1 y 2 de la Memoria de la Modificación Puntual S-3 y su Anexo recogido aquí en el CAPÍTULO TRES – ANEXO 2).

—Establecer una ordenación urbanística de favorable desarrollo equilibrado y sostenible del municipio, la calidad de vida y la cohesión social de la población y muy especialmente la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna (ver objetivos señalados en el CAPÍTULO UNO).

—Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la actividad urbanística, con toda seguridad dado el carácter público de la iniciativa y, sobre todo, dada la propiedad pública del suelo (ver Anexo 3 de CAPÍTULO TRES).

PARTICIPACIÓN SOCIAL (artículo 6)

El Ayuntamiento, así como Pongesur, ha promovido la más amplia participación social, no sólo sometiendo la documentación inicial a la preceptiva información pública sino desarrollando una ingente labor de presentación y consulta que garantice los derechos de información de entidades y particulares.

ADAPTACIÓN AL AMBIENTE (artículo 9)

El Sector S-3, su entorno inmediato y el paisaje circundante carecen de valores naturales o culturales que impongan especiales condiciones de ordenación y uso, en plena consonancia con su clasificación como suelo urbanizable sin protección de ningún tipo.

DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE (artículo 19)

La iniciativa urbanística emprendida, la redacción de este Plan Parcial y el desarrollo del Sector S-3 del P.G.O.U. encuentran amparo en el apartado 3 de este artículo que confiere al propietario del suelo (Pongesur en este caso) derecho a promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del Sector. La aprobación definitiva de este Plan Parcial conferirá pues a Pongesur los derechos señalados en el artículo 17 LUCyL, una vez cedido al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento medio del Sector (apartado 2).

DEBERES Y LIMITACIONES (artículo 20)

De la documentación del P.P. se deduce que Pongesur, en su calidad de propietario único de los terrenos del Sector, hace frente a la obligación de costear la totalidad de los gastos de urbanización, incluidos los gastos de conexión y refuerzo de los Sistemas Generales. Pongesur también cumple con el deber de cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el P.P. para dotaciones urbanísticas y los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del Sector. Teniendo en cuenta que el aprovechamiento lucrativo del Sector se eleva a 706.900 m² construibles y que el coeficiente de homogeneización del uso característico es igual a la unidad, le corresponde al Ayuntamiento, mediante cesión obligatoria y gratuita, un aprovechamiento de 706.900 x 0,1 = 70.690 m² construibles.

La primera obligación viene recogida en el CAPÍTULO SEIS – ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO y la segunda obligación deberá quedar cumplida en el Proyecto de Actuación a presentar.

PLAZOS (artículo 21)

No se establecen plazos para el cumplimiento de estos deberes porque es intención de PONGESUR adelantarse significativamente al plazo de ocho años que establece subsidiariamente la normativa vigente.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (artículo 33.3.b)

Este Plan Parcial efectivamente tiene como principal objeto la ordenación detallada del Sector S-3 de suelo urbanizable, en los términos señalados en la Modificación Puntual S-3 del P.G.O.U. (ver Capítulo Uno).

ORDENACIÓN URBANA (artículo 34)

Este Plan Parcial, efectivamente, resuelve las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial (en su Categoría 3ª - Taller doméstico- Artículo 6.3.2. N.U. del P.G.O.U.) y de servicios que se derivan de la ficha urbanística establecida por la Modificación Puntual S-3 del P.G.O.U. (apartado 1). El crecimiento previsto queda además orientado a completar la trama urbana ya existente alrededor del Sector, por lo que no da lugar a procesos de extensión discontinua o exterior al núcleo urbano.

SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE (Art. 36)

En aplicación tanto del apartado c) de este artículo como de la ficha urbanística del Sector S-3 del P.G.O.U., este Plan Parcial limita a 4.948 viviendas el número de viviendas edificables, cumpliendo así la condición de no superar una densidad de 70 viviendas por hectárea (la superficie del Sector es de 706.900 m²).

Del mismo modo se limita a 706.900 m². el aprovechamiento lucrativo del Sector, cumpliéndose así la condición de no superar una densidad de 10.000 m² edificables por hectárea (apartado c) 1).

Como ya se ha señalado repetidamente en el CAPÍTULO UNO al describir el ámbito de aplicación del P.P., el Sector no cuenta en su interior con ninguna dotación del sistema general, por lo que toda su extensión es computable como superficie de referencia (apartado e)).

Por otro lado, cabe señalar que este Plan Parcial plantea la extracción de los estériles de carbón depositados en su ámbito (ver el apartado 2.6.9 del capítulo anterior, así como el CAPÍTULO SEIS – Estudio Económico Financiero), de modo que se cumple la obligación de recuperar las condiciones ambientales adecuadas. Además, la red de vías públicas ha sido diseñada atendiendo las necesidades del transporte público (ver planos de urbanización) y se han establecido recorridos peatonales de entidad, apoyándose en la estructura lineal de sus zonas verdes y en una red vial peatonal exclusiva. También impone el P.P. que se solucione adecuadamente el enlace peatonal de ambas aceras de la avenida de Asturias para garantizar una fluida transición peatonal entre el parque del Sector y la zona verde del Sistema General (“Montaña de Carbón”) por un lado y entre el centro comercial y la Ciudad Deportiva por otro lado. Con ello se logrará reducir el efecto intimidatorio y el impacto contaminante del tráfico motorizado.

En los Planos de Urbanización se puede apreciar la conexión del sistema separativo proyectado con la red pública de saneamiento por un lado y con la red pública de aguas pluviales por otro. Los proyectos de urbanización deberán establecer el sistema de recogida de residuos sólidos por parte del Ayuntamiento que, en principio, se plantea mediante contenedores enterrados (apartado 2).

No existen elementos vegetales o paisajísticos que integrar, ya que el terreno está construido por una escombrera de estériles de carbón (ver el estudio del medio físico expuesto en el CAPÍTULO UNO). Por la misma razón no es necesario plantear protección alguna del patrimonio cultural (artículo 37). Al respecto debemos señalar, en contestación a dos de las alegaciones planteadas, que el entorno de protección del Camino de Santiago aprobado por el Decreto 324/1999 de 23 de diciembre (ver Plano P-INF.09), no afecta directamente al Sector, puesto que discurre fuera de él siguiendo la avenida de Asturias.

CALIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL (artículo 38).

La ordenación propuesta señala las reservas de suelo exigidas para garantizar la calidad de vida y la cohesión social de la población. En particular:

Se señalan las vías públicas, definiendo alineaciones y rasantes tanto en Planos de Ordenación como en Planos de Urbanización.

Se definen los servicios urbanos necesarios (saneamiento, abastecimiento, infraestructuras eléctricas y telefónicas, alumbrado público, gas natural, transporte público, red de hidrantes, aparcamientos, etc.).

Se define el sistema local de espacios libres públicos, ubicándolo estratégicamente para cumplir una misión protagonista en el diseño del Sector.

También se define el sistema local de equipamientos públicos y privados (ver CAPÍTULO UNO, así como Planos de Ordenación).

La ordenación planteada garantiza la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades, no solamente por la reserva de suelo efectuada a favor de los equipamientos públicos y privados, sino también por el establecimiento de cuatro tipologías de vivienda y un gran número de usos compatibles regulados en las cuatro ordenanzas del P.P. Con ello se garantiza un índice de variabilidad que podríamos establecer dividiendo la superficie destinada a equipamientos y la destinada al uso residencial característico:

- Superficie destinada a equipamientos: 144.983 m².

- Superficie destinada a uso residencial: 181.385 m².

$$\text{- Índice de variabilidad} = \frac{141.380}{181.385} = 0,7993$$

Desde otro punto de vista, ese índice se podrá estimar deduciéndolo como sigue:

La edificabilidad máxima permitida asciende a 706.900 m² edificables y a 4.948 viviendas.

- Considerando una media de 115 m² realmente construidos por vivienda, obtendríamos que la edificabilidad consumida en uso residencial equivale al

$$\frac{115 \times 4.948 \times 100}{706.900} = 80\%$$

del aprovechamiento lucrativo del Sector, es decir sin siquiera contar los equipamientos públicos.

El 20% restante del aprovechamiento lucrativo del Sector debe pues destinarse a usos compatibles, asegurando así también el alto índice de variabilidad del Sector.

El diseño urbano ha respetado las normas que impone el apartado 3 del artículo 38 LUCyL.

Así, en la Ordenanza 3R, se ha prohibido el uso residencial en semisótanos que el artículo 5.4.1.4 N.U. del P.G.O.U. consentía en las viviendas unifamiliares.

También queda garantizado que el aprovechamiento del subsuelo no superará el 20 % del aprovechamiento sobre rasante (Ver artículo 6.6.2 de las Ordenanzas de este Plan Parcial).

Por último, queda garantizado que la altura máxima de edificación, en bloques enfrentados, no superará los tres medios de la distancia a la fachada más próxima mediante el juego combinado del señalamiento de alturas máximas, alineaciones y áreas de movimiento. También impone esta condición el artículo 5.2.4. de las Normas Reguladoras de este Plan Parcial.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (artículo 39)

El aprovechamiento lucrativo del Sector es de 706.900 m² construíbles (m² c).

El coeficiente de ponderación de los usos compatibles se fija en la unidad, por lo que este concepto no influye en el señalamiento del aprovechamiento del Sector.

No se da el caso de dotaciones públicas ya existentes, por lo que no cabe deducir superficie alguna a la total del Sector, también cifrada en 706.900 m².

Por lo tanto el aprovechamiento medio del sector es igual a la unidad.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (artículo 42.2)

La Modificación Puntual S-3 del P.G.O.U. prescribe la reserva de 141.380 m². de suelo para el sistema local de espacios libres públicos y de otros 141.380 m². de suelo para el sistema local de equipamientos públicos. Como se puede ver en el cuadro resumen que cierra el CAPÍTULO UNO, este Plan Parcial respeta esa obligación, cumpliéndose así el estándar de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso (residencial) predominante, para cada uno de los sistemas locales mencionados.

En los planos de urbanización se puede comprobar la disposición de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles, es decir en total más de

$$\frac{706.900}{100} = 7.069 \text{ plazas}$$

La disposición de más de 7.069 plazas necesarias de uso privado ya queda garantizada por aplicación directa de las Normas Regulatoras del P.P. y las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente.

PLANES PARCIALES (artículo 46)

La estimación de algunas de las cuestiones planteadas por los alegantes en el periodo de exposición pública y de otras, evacuadas en el trámite de audiencia a las administraciones y organismos afectados, del presente documento de Plan Parcial, tras la Aprobación Inicial; el desarrollo de la ordenación detallada completando la establecida por la Modificación Puntual del Sector, y la revisión de algunos contenidos adaptados a la Normativa Urbanística del Plan General, garantizan la viabilidad y autonomía del presente documento, sin modificar la ordenación general establecida por aquel, cumpliendo las determinaciones que se señalan en el Art. 46 y Art. 41 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

UNIDADES DE ACTUACIÓN (artículo 73.2)

No se delimita ninguna unidad de actuación en el Sector sino que se contempla una Unidad de Actuación única, en consonancia con el objetivo de urbanizar todo el Sector a la mayor brevedad.

En consecuencia se cumplen todos los preceptos establecidos en este artículo: delimitación, inclusión de reservas de suelo para dotaciones urbanísticas públicas, aprovechamiento medio, aprovechamiento lucrativo, etc.

3.-CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El Decreto 223/199, de 5 de agosto, aprobó la tabla de preceptos del Reglamento de Planeamiento vigente, en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. De estos preceptos, resultan de aplicación los siguientes:

3.1. SECTOR COMPLETO (artículo 43.2)

Como exige el citado artículo, este Plan Parcial desarrolla la totalidad del Sector S-3 del P.G.O.U. vigente.

3.2. INICIATIVA PARTICULAR (artículo 46)

La iniciativa de este Plan Parcial corresponde a Pongesur, una empresa pública, con capital enteramente público (ver Anexo 3 del CAPÍTULO TRES), de modo que este artículo no es de aplicación.

3.3. ASIGNACIÓN DE USOS (artículo 48)

Este Plan Parcial califica de forma precisa la totalidad de los terrenos del Sector y puntualiza el destino público o privado de los terrenos edificables, de los destinados a equipamientos y de los correspondientes a espacios libres. El Plan Parcial no establece polígonos de actuación diferida.

3.4. RESERVA DE TERRENO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Art. 49)

El Plan Parcial diferencia los terrenos destinados a jardines, zonas deportivas, de recreo y expansión, así como otros usos de dotación o equipamiento público (ver Planos de Ordenación, entre otros documentos del Plan Parcial).

El tamaño de esas reservas de suelo garantiza la viabilidad del uso pretendido.

Por último señalamos que el cumplimiento del capítulo 6 del título 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente garantiza

que los espacios destinados a jardines no podrán ser utilizados de manera privativa o anormal.

3.5. EQUIPAMIENTO DOCENTE (artículo 50 R.P.)

La dimensión de los terrenos reservados para equipamiento educativo de carácter público permite formar unidades escolares completas de acuerdo con los planes de estudio vigentes.

3.6. SITUACIÓN DE LOS DEMÁS EQUIPAMIENTOS (artículo 51 R.P.)

En el CAPÍTULO UNO ya se ha descrito la adecuación de la implantación concreta de estos equipamientos en la ordenación del Sector, en términos de accesibilidad peatonal o rodada y en términos de integración en la estructura urbanística del Plan, conforme a una estrategia diseñada para centralizar los equipamientos de carácter global para el Sector y para aproximar a cada cuadrante los equipamientos de menor alcance.

3.7. TRAZADO VIARIO (artículo 52)

En el apartado 2.7.1 del CAPÍTULO UNO se encuentra una justificación del trazado y características de la red de comunicaciones locales y su conexión con el Sistema General Viario del P.G.O.U.

Los planos de ordenación y los planos de urbanización definen alineaciones, rasantes, secciones tipo, análisis de circulaciones, dotación de aparcamientos e implantación de servicio público de transporte.

3.8. REDES DE SERVICIOS (artículo 53.2)

En los planos de urbanización del P.P. se detalla el trazado de:

Las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios (planos PU.04 y PU.06). Las redes separativas de alcantarillado para aguas fecales y pluviales (Plano PU.03).

La red de distribución de energía eléctrica (Plano PU.01), donde se confirma que la red será subterránea y que los centros de transformación quedarán integrados en la edificación (Artº. 53.6 R.P.)

Las redes de alumbrado público (Plano PU.02).

Las redes de telefonía y telecomunicaciones (Plano PU.07).

La red de distribución de gas natural (Artº. PU.05).

También se graffan las condiciones de conexión de estas infraestructuras con las correspondientes redes generales.

3.8.1. CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA

Se prevén cuatro tipos de viales:

–Viales especiales: Corresponden a las avenidas de Galicia, Asturias y a la avenida central que cruza el polígono en dirección, sensiblemente este-oeste. Estos viales tendrán calzadas separadas por una pequeña mediana realzada. El ancho total de calzadas será de 15 m.

–Viales principales: Tienen un ancho de calzada de 13 m que permite dos carriles por sentido de circulación. Se prevén dos viales con esta sección: una ronda al norte del polígono, bordeando el parque por el sur, y la avenida de la Lealtad, al sur del sector.

–Vial de segundo orden: El vial que bordea por el norte la zona prevista para centro comercial, que pasa por la única glorieta que se desarrolla en el interior del sector, y el vial norte-sur, que pasa por esa misma glorieta, se diseñan con una calzada de 9 m de anchura. Esta disposición no permite la implantación más que de dos carriles, uno por sentido, pero garantiza la fluidez de la circulación en una zona que presentará los conflictos típicos que acompañan a este tipo de establecimientos por producirse un importante número de maniobras de entrada y salida en aparcamiento, esperas en segunda fila, etc.

–Viario general: El resto de viales incluyen una calzada de 6,50 m de anchura. Todos ellos se han previsto para los dos sentidos de circulación, si fueran necesarios en la ordenación general de la movilidad en el área, exceptuando los dos laterales del bulevar de la Rosaleda que serán de sentido único.

La pavimentación de la red viaria se proyecta con una base de 45 cm de espesor, variable en función de las condiciones de la base de asiento, de zahorras naturales, sobre la que apoya una losa de hormigón ligeramente armado, de 20 cm de espesor y una capa de rodadura en mezcla bituminosa en caliente con un espesor de 5 cm.

3.8.2. CONDICIONES DE CÁLCULO A TENER EN CUENTA EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES.

Las condiciones a tener en cuenta para el dimensionamiento de las diferentes infraestructuras e instalaciones serán las siguientes:

–Firmes y pavimentos: Normativa municipal, Catálogo de secciones de firme de la Dirección General de Carreteras, Calidad del terreno de apoyo, Características de los materiales disponibles.

–Red de distribución de agua: Número de viviendas, Habitantes por vivienda, Dotaciones habituales para la zona, Categoría del servicio, Necesidades para riego, incendios, etc., Disponibilidad: nueva ampliación del abastecimiento a Ponferrada, con nuevos depósitos ya proyectados en San Lorenzo.

–Red de drenaje de aguas pluviales: Período de retorno, Precipitaciones máximas, Coeficientes de escorrentía, Pendientes de los colectores, Interferencias con la red de saneamiento

–Red de Saneamiento: Número de viviendas, Habitantes por vivienda, Porcentajes del consumo de agua a evacuar, Usos, Pendientes de los colectores, Interferencias con la red de saneamiento

–Vertido de pluviales: El punto de salida de la red de pluviales será la esquina sureste del sector. El vertido será directo al río Sil por intermedio de un emisario de nueva construcción

–Vertido de fecales: El punto de salida de la red de saneamiento será la esquina suroeste del sector. El vertido será hacia la depuradora existente por intermedio de un emisario de nueva construcción

–Red de distribución de energía eléctrica: En la esquina noroeste del sector existe una subestación de Unión Fenosa con capacidad para la alimentación de la energía requerida que se cuantifica en unos 60.000 kW. Se alimentará en media tensión a la red general y a aquellos usuarios que convenga; al usuario normal se le alimentará en baja a partir de una red de transformadores que se instalarán, en general, en recintos subterráneos.

3.9. PLAN DE ETAPAS (artículo 54)

El Plan de Etapas está recogido en el CAPÍTULO CUATRO de la documentación del Plan Parcial. En él se justifica la debida coherencia con las restantes determinaciones del Plan, haciendo previsión de la duración, las obras, los equipamientos y las infraestructuras correspondientes a cada una de sus cuatro etapas. El plano correspondiente está recogido entre los planos de ordenación con la referencia PO.07.

Destacamos que el cumplimiento del objetivo de urbanizar todo el Sector a la mayor brevedad posible puede conllevar una alteración a la baja de sus plazos de ejecución, siempre que se mantenga la coherencia del Plan. La propiedad pública del suelo y el carácter público de la iniciativa urbanística garantizan por sí solos la correcta ejecución y la adecuada financiación del conjunto de sus previsiones. En esas condiciones, la alteración del Plan de Etapas estaría amparada por el apartado 2 del citado artículo 54 R.P.

3.10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (artículo 55)

Viene recogido en el CAPÍTULO SEIS de la documentación del Plan Parcial y contempla la actualización de sus previsiones en función del Plan de Etapas previsto en principio.

3.11. DOCUMENTACIÓN (sección 3ª del capítulo V del título primero del R.P., excepto los apartados 2, 3 y 4 del artículo 63 y el artículo 64 que no son de aplicación).

Se cumplen sobradamente los requisitos de documentación que impone el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 57, 58, 59, 60, 61 y 63.1.

4.–CUMPLIMIENTO DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El Decreto 223/1999 de 5 de agosto, aprobó la tabla de preceptos aplicables del Anexo R.P. Dado que el uso característico del Sector S-3 es el residencial, solo son de aplicación al caso los artículos 2.1, 3.a), 4, 7 (apartados a), b), c)) y 8 del citado Anexo.

4.1. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (artículo 2.1.)

(Se propone aquí intencionadamente este título, en consonancia con la nomenclatura de la LUCyL, en vez de la expresión “dotación comunitaria” utilizada en el Anexo).

El Plan Parcial desarrollado prevé la dotación de un amplio sistema local de espacios libres de dominio y uso público, en aplicación de las prescripciones de la Modificación Puntual S-3 del P.G.O.U.

También vienen señaladas, en Planos de Ordenación, las reservas de suelo para centros culturales y docentes, los servicios de interés pú-

blico y social y la red de itinerarios peatonales. En el plano U.09 se grafi la disposición de más de 7.069 plazas de aparcamiento público así como la organización del transporte público.

4.2. JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO (artículo 3)

En los Planos de Ordenación se señalan los jardines, parques y áreas de juego y recreo para niños pertenecientes al sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

También se señalan las áreas reservadas al tránsito peatonal.

4.3. DIMENSIONES DE JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO (artículo 4)

4.3.1 JARDINES

La más pequeña de las tres zonas verdes previstas en el Plan Parcial tiene una superficie de 1.317 m², de modo que se cumple la condición de presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados. También en ella se cumple la condición de poder inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

Además, las tres zonas verdes poseen características apropiadas para la plantación de especies vegetales, una condición avalada también por la prescripción de que su índice de permeabilidad no sea inferior al 50% (ver artículo 6.6.2. de las Normas Reguladoras del R.P.).

4.3.2. ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS

En las parcelas destinadas a jardines el proyecto de urbanización, atendiendo a criterios de soleamiento, protección acústica, movilidad peatonal interior, accesibilidad, etc., del propio diseño de los jardines, señalará todas las áreas de juego y recreo necesarias que habrán de tener una superficie superior a 200 m², pudiéndose inscribir una circunferencia de más de 12 metros de diámetro. El proyecto de urbanización deberá equiparlas con juegos infantiles y suelos blandos.

4.3.3. ÁREAS PEATONALES

Las áreas peatonales insertadas en el sistema local de espacios libres tienen una superficie superior a 1.000 m², pudiéndose inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro.

Todo ello justifica el cómputo de superficies adscritas al sistema local de espacios libres de uso público.

4.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS (artículo 7)

La dotación de aparcamientos públicos prevista está basada en la disposición de plazas de aparcamiento no inferior a 2,20 por 4,50 metros (ver entre otros el plano PU.10 - SECCIONES TIPO).

De los planos PU.9 y PU.10 se deduce que la superficie de aparcamiento (incluida la parte proporcional de accesos) es superior a 20 metros cuadrados.

En las condiciones de urbanización que fija el título 4 de las Normas Reguladoras de este Plan Parcial se da cumplimiento a la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, en particular también la dotación de aparcamientos para personas con movilidad reducida.

4.5. RED DE ITINERARIOS PEATONALES (artículo 8)

Tal y como se explica en los apartados 3.1, 3.2, 3.4.1 y 3.4.2.2 del CAPÍTULO UNO, la red de itinerarios peatonales establecida en este Plan Parcial tiene características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del Sector, facilitando el acceso a los equipamientos comunitarios.

También queda atendida la comunicación peatonal con las áreas colindantes, con específica mención a la avenida de Asturias.

Ponferrada, diecinueve de noviembre de dos mil uno

3.–DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Para ordenar la descripción de la solución propuesta, abordamos primero la ordenación de conjunto en sus aspectos sectoriales: viario, urbanización, espacios libres, aprovechamiento edificatorio, distribución de usos y tipologías, con sus respectivas ordenanzas reguladoras y características volumétricas, etc. Solo después pasaremos a señalar, separadamente, otros pormenores de interés particular o local.

Empezaremos por describir las características del trazado viario, atendiendo a su poder estructurante sobre el territorio, ya que así nos será más fácil situar el resto de los usos proyectados.

3.1. TRAZADO VIARIO

Lógicamente, el trazado viario propuesto se apoya, en primera instancia, en los viales circundantes pertenecientes al Sistema General Viario, al norte, al este y al oeste del Sector. El vial situado al norte mantiene el carácter de circunvalación que se deriva de la organización del Sistema General Viario del P.G.O.U. En cambio, las avenidas de Asturias y Galicia se adaptan para permitir la incorporación de tráfico rodado a la red local. Por eso se proyecta su desdoblamiento hasta la avenida de la Libertad y la ejecución de nuevas rotondas en los cinco entronques principales.

La red local, a su vez, se estructura en dos niveles:

En el nivel primario, se disponen cuatro arterias con doble sentido de circulación: tres con orientación, digamos, este-oeste, y una con orientación, digamos, norte-sur; todas ellas enlazadas entre sí mediante especiales nudos de tráfico (normalmente también rotondas).

De esta red local primaria destacan:

–En dirección norte-sur, una avenida de ochenta metros de ancho, que se impone en el centro del Sector como eje estructurante, espacio protagonista de la actividad del sector con un adecuado diseño urbano.

–En dirección este-oeste, también centrada, la única vía que cruza la avenida anterior, aunque a distinto nivel, y cuya misión consistirá a la vez en distribuir el tráfico local y en permitir su enlace directo con el resto de la ciudad desde los linderos este y oeste del Sector, sin sobrecargar las avenidas de Galicia y de Asturias.

–En el nivel secundario, en cambio, se dispone una red básicamente ortogonal de viales de dirección única (aunque con dos carriles) para racionalizar los itinerarios, garantizar unos adecuados niveles de seguridad vial, ampliar la dotación de aparcamientos y facilitar los giros a la izquierda. En el lindero sur del Sector, esta red entronca con la red viaria existente mientras que al norte la red se extiende hasta el parque.

–La red viaria se completa con otros viales de disposición más caprichosa, de vocación peatonal, y con un circuito para bicicletas con sus correspondientes enlaces.

El conjunto de esta red viaria alcanza una superficie de 226.295 m², un 32 % de la superficie del Sector, lo cual muestra, a las claras, la generosidad de su dimensionamiento.

En los planos de urbanización se hallan las secciones tipo de estos viales.

3.2. URBANIZACIÓN

La urbanización de estos viales queda grafiada en las secciones tipo que acabamos de mencionar y en el resto de planos de urbanización. En el capítulo siguiente, al mismo tiempo que se justifica el cumplimiento de la normativa aplicable se describirán, con más detalle, las soluciones propuestas.

3.3. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

El Sistema Local de Espacios Libres está articulado por dos grandes piezas de suelo conectadas entre sí. Al norte por una gran zona verde con una extensión de 92.795 m² de superficie y en el centro en sentido longitudinal, por un gran corredor lineal cuya sucesión de espacios libres de diferente tratamiento urbano, conectan una superficie de un total de 30.761 m² de superficie.

Además, los espacios libres de este bulvar se integran con otros espacios libres situados en la zona central del Sector, donde se agrupan los principales equipamientos públicos del Plan Parcial. El conjunto urbano formado constituye el punto neurálgico del nuevo planeamiento creando una nueva área de centralidad en Ponferrada caracterizada, tanto por su concentración de suelo libre de uso público, con 36.839 m² de superficie que incluye el parque lineal del bulvar central, como por el nivel de dotaciones y equipamientos públicos y privados que allí se concentran.

Por otro lado, en el cuadrante noroeste del Sector aparece otro jardín que ocupa dos manzanas completas (D-07 y E-03), con una superficie total de 11.099 m². Por último, en el cuadrante suroeste, aparece un pequeño jardín de 1.317 m² de superficie, manzana A-01.

La presencia de zonas verdes insertadas en los dos cuadrantes situados al este del Sector no resulta necesaria por la proximidad de los espacios abiertos situados al este de la avenida de Asturias (Ciudad Deportiva y Zona Verde del Sistema General). En cambio sí será imprescindible

que la urbanización de la avenida de Asturias resuelva satisfactoriamente la conexión peatonal entre las dos orillas de ese vial.

La superficie destinada a Espacios Libres de dominio y uso público en el conjunto del Sector es de 142.050 m² una cifra que alcanza un porcentaje de 20,10% alcanzando los objetivos de la ordenación detallada que fija la Ley de Urbanismo de Castilla y León, señalados en la ficha urbanística emanada de la Modificación Puntual S-3 del PGOU.

En las Normas Reguladoras y en los correspondientes Planos de Ordenación queda señalado que el índice de permeabilidad de estas zonas verdes no será inferior al 50%.

3.4. APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

Para ordenar la descripción del aprovechamiento edificatorio proyectado distinguiremos primero entre aprovechamiento lucrativo y aprovechamiento no lucrativo y dentro de cada categoría separaremos después usos o tipologías.

3.4.1. APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO

El aprovechamiento no lucrativo del Sector está consumido por el Sistema Local de Equipamientos Públicos cuya misión es satisfacer las necesidades sociales, asociativas, asistenciales, educativas, sanitarias, religiosas, deportivas, lúdicas y culturales de la población del Sector.

La situación de estos equipamientos en el sector obedece a la siguiente estrategia:

Los equipamientos destinados a satisfacer necesidades del conjunto del Sector se ubican en posición baricéntrica, en mitad del bulvar, la avenida central, con la única excepción del gran equipamiento situado al norte del parque, que se destina a usos múltiples al aire libre (lúdicos, culturales, deportivos, de aparcamiento público etc., y ocasionalmente al ferial de las Fiestas Patronales).

De este modo los equipamientos centrales serán accesibles peatonalmente desde cualquier punto del Sector mientras que el gran equipamiento situado al norte del parque dispondrá de inmejorables accesos rodados desde el vial VG14, para hacer efectiva la alternancia de usos posibles (carga y descarga, montajes provisionales, etc.).

En cambio los equipamientos públicos destinados a un servicio más próximo a la población se sitúan centrados a su vez en cada uno de los cuatro cuadrantes dibujados por las dos avenidas principales del Sector y consolidan posiciones de equidistribución, tensionando la estructura morfológica del Sector.

En el siguiente cuadro de superficies se resume el conjunto de estas parcelas con referencia al estándar mínimo de equipamiento impuesto por la ficha urbanística de la Modificación Puntual S-3 del P.G.O.U.

MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE	USO	CATEGORÍA
C-03	4R	49.689,00 m²	SERVICIOS TERCIARIOS	COMERCIAL
A-08	1R	1.708,00 m²	EQUIPAMIENTOS Y SERV. COMUNITARIOS	ADMINISTRACIÓN Y SER. PÚBLICOS
A-091	2R	2.688,00 m²		CULTURAL ASOCIATIVO
A-11	2R	4.569,00 m²		SANITARIO ASISTENCIAL
B-07	2R	10.217,00 m²		ADMINISTRACIÓN Y SER. PÚBLICOS
C-01	1R	2.200,00 m²		ADMINISTRACIÓN Y SER. PÚBLICOS
C-11	1R	2.200,00 m²		DOCENTE
C-13	2R	7.977,00 m²		CULTURAL RELIGIOSO ASOCIATIVO
D-01	2R	2.967,00 m²		ADMINISTRACIÓN Y SER. PÚBLICOS
D-81	2R	2.639,00 m²		DOCENTE
E-06	2R	5.605,00 m²		OCIO Y ESPACIAMIENTO
G-02	2R	52.524,00 m²		
SUMA TOTAL EQUIPAMIENTOS		144.983,00 m²		

3.4.2. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

El suelo restante ha sido otorgado al aprovechamiento lucrativo: residencial primero y equipamiento privado después.

3.4.2.1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO – USO RESIDENCIAL.

El uso residencial es el uso característico del Sector, tal y como impone la Modificación Puntual S-3 del P.G.O.U. vigente. Por eso, se le destina la mayor parte del suelo apto para edificar así como la mayor parte de la edificabilidad del Sector.

Globalmente, el uso residencial se organiza en tres niveles, cada uno regido por su Ordenanza respectiva:

Situadas en el borde del bulevar, en la gran avenida central se organizan un conjunto de manzanas formando edificaciones de vivienda colectiva en bloque lineal, regida por la Ordenanza 1R, una ordenanza inspirada en conceptos de manzana cerrada pero con un cierto grado de libertad en la composición de bloques especialmente en cubierta. Estas construcciones tendrán un gran impacto visual. Se pretende que estas parcelas tengan una gran variedad volumétrica suficiente para tener una mezcla tipológica formada por bloque exentos y bloques lineales en torno a espacios libres de uso privado en el interior de las parcelas.

El conjunto de parcelas apoyadas en el borde oeste del Plan Parcial, situadas entre la avenida de Galicia y el primer vial interior contienen las tipologías de vivienda unifamiliar, regida por la Ordenanza 3R inspirada en la Ordenanza 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente. Cada agrupación de parcelas cuenta con un espacio libre de uso privado donde se ubican las dotaciones deportivas y de esparcimiento de estas parcelas. El diseño de la tipología unifamiliar responde a un criterio de diseño urbano para la periferia de las ciudades, aun a costa de la desproporcionada inflación en el consumo de infraestructuras que ello supone. El sector cuenta con un límite físico como es la avenida de Galicia que cuenta en su frente opuesto con una importante bolsa de edificación unifamiliar. Todo ello unido a la tendencia del mercado que apunta demanda en estas tipologías ha animado a situar estas parcelas con este tipo de desarrollo. Por otro lado es evidente que la mezcla de tipos edificatorios variados en el Plan Parcial contribuye a una verdadera complejidad funcional en el conjunto.

El resto del residencial se destina a vivienda colectiva en bloque aislado, regida por la Ordenanza 2R, una ordenanza inspirada en conceptos de bloque abierto, pero controlando el grado de libertad, en cuanto a la disposición concreta de los bloques, mediante la técnica del “área de movimiento”. Constituye esta zona el conjunto de parcelas situadas en el interior del sector. Son parcelas de gran tamaño con superficies en torno a una hectárea, entre 100/300 viviendas. Dado este tamaño, resulta factible la fragmentación de las parcelas para posibilitar la agrupación de pequeñas promociones de cincuenta viviendas y otras mayores entre cien y ciento veinte viviendas. El resultado es una agrupación volumétrica que responde a los nuevos usos y necesidades sociales de transparencia visual, recorridos peatonales interiores, sendas y carril-bici, cuestiones que desde el diseño urbano incorporan flexibilidad a algunas determinaciones formales, como las irregulares fragmentaciones de algunas parcelas de la Villa Olímpica de Barcelona, por ejemplo.

Entre esos bloques destacará el que se eleve al norte del bulevar, ya que podrá alcanzar una altura de veintiocho plantas. El planteamiento de un gran parque lineal en el centro del sector no pretende crear un eje primario de primer orden dentro del conjunto urbano de Ponferrada. Se trata de una pieza urbana de gran escala donde la torre actúa como cierre interpuesto entre el parque lineal y el parque que contendrá el recinto de ferias. Tanto por su singularidad como por su altura y posición, este edificio, a pesar de su carácter residencial constituirá un elemento destacado en el paisaje urbano, con su inevitable carga de polémica y simbolismo. Por ello será exigible, en este caso, que cuente con una arquitectura emblemática y distintivamente moderna.

Las fichas de condiciones particulares de ordenación proponen un modelo idealizado de la ciudad. Sin pretender la imposición de un dibujo prefijado y de volumetrías vinculantes, se pretende hacer del

Plan Parcial una herramienta flexible en el diseño de las manzanas que persiga este concepto de vida urbana. Por eso se han creado grandes áreas de movimiento de la edificación, y se han limitado los fondos edificables. Se han definido alineaciones obligatorias en una pequeña parte del perímetro de la manzana, y se han permitido alturas máximas, en algunos puntos obligatorias y en otras orientativas en función de la anchura de la calle.

En el cuadro siguiente se desglosan los datos de posición, edificabilidad y número de viviendas adjudicados a cada manzana de uso residencial.

Parcela	Edificabilidad m²	Número máx. viviendas
A-05	22.430	182
A-09	19.840	162
A-10	8.640	70
A-12	34.480	282
B-03	16.328	132
B-04	24.278	196
B-06	9.360	80
C-04	13.087	106
C-05	27.753	238
C-06	11.088	92
C-07	33.036	272
D-06	43.340	354
D-08	21.560	174
E-02	19.897	162
E-04	35.546	294
G-01	21.775	106
TOTAL ZONA DE ORDENANZA 2R		
	362.438	2.902
E-01	5.800	29
E-05	8.000	40
A-10.1	2.800	14
A-02	4.800	24
A-03	4.400	22
A-04	5.000	25
TOTAL ZONA DE ORDENANZA 3R		
	30.800	154
A-06	31.860	230
A-07	32.839	242
B-01	35.953	266
B-02	35.170	262
C-08	15.228	112
C-09	16.465	122
C-10	22.842	170
D-03	22.804	170
D-04	16.389	122
D-05	26.223	196
TOTAL ZONA DE ORDENANZA 1R		
	255.773	1.892
TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		
	649.011	4.948

3.4.2.2. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO USOS COMPATIBLES.

El resto del suelo con aprovechamiento lucrativo queda asignado a aquellos usos declarados compatibles en la ficha urbanística de la Modificación Puntual S-3 del P.G.O.U.

Entre ellos destaca una gran área comercial de 49.689 m² de superficie, situada en posición central, junto a la avenida de Asturias, en la parcela C-03.

La agrupación de una gran cantidad de usos que giran en torno al sector comercial y de ocio responde a una imparable tendencia a la concentración que están generando estas actividades como consecuencia de la reordenación y el redimensionamiento de la distribución,

de los niveles de motorización y de la capacidad de las infraestructuras, de los mayores niveles de equipamiento del hogar, etc. Estas circunstancias impiden muchas veces un desarrollo del comercio lineal.

Es evidente que existe en la ciudad un imparable proceso de especialización funcional motivado por la evolución tecnológica de los modos de vida y consumo, pero no es menos evidente que una excesiva concentración del terciario comercial vaciaría de tensión urbana todo el espacio viario.

La posibilidad de hacer compatibles con los usos residenciales otros usos permite articular funcionalmente la calle como motor de actividad y de relación. La posición de la parcela le confiere inmejorables accesos, tanto a nivel del Sector como a nivel municipal y comarcal. En esa gran superficie se agruparán usos terciarios, sobre todo de comercio y ocio que, lejos de lesionar el desarrollo del Sector y de su entorno, constituirán un motor que asegure su futuro.

Una ordenanza específica, la Ordenanza 4R, regula la actividad y la construcción de esta parcela, en plena consonancia con lo dispuesto en los Decretos 191/2001 y 60/1997 mencionados en el apartado 2 del CAPÍTULO CERO de este Plan Parcial.

En el cuadrante sureste se sitúa una parcela de 12.187 m² de superficie, destinada a uso terciario hotelero. Entendemos que su proximidad al centro urbano de Ponferrada y sus excelentes accesos desde el exterior son factores de localización que justifican suficientemente su uso.

Aprovechamientos lucrativos no residenciales

Parcela	Edificabilidad m²	Superficie m²
B-05	8.200	12.187
C-03	49.689	49.689
TOTAL EDIF. NO RESIDENCIAL	57.889	61.876

3.4.3.-RESUMEN

				SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD (Incluye Intervención de Usos)
ZONIFICACION	USOS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	181.386 m _u	649.011 m _u
		HOTELERO	HOTELERO	12.187 m _u	8.200 m _u
	SISTEMAS LOCALES	SERVICIOS TERCARIOS	COMERCIAL	49.689 m _u	49.689 m _u
		EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS	ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS	11.435 m _u	..
			CULTURAL ASOCIATIVO	7.536 m _u	..
			SANITARIO ASISTENCIAL	10.217 m _u	..
			DOCENTE	13.582 m _u	..
			OCIO Y ESPARCIMIENTO	52.524 m _u	..
		ESPACIOS LIBRES	PARQUES Y JARDINES Y ESPACIOS LIBRES	142.050 m _u	..
			VIARIO	226.295 m _u	..
SUPERFICIE TOTAL				706.900 m _u	706.900 m _u

Los Planos de Ordenación del Plan Parcial sitúan estos usos en relación con los datos específicos que aporta cada plano concreto.

ANEXO II:
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO CINCO
ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL
ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL S-3

TÍTULO 1.-DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Plan Parcial tiene por objeto la definición de la ordenación detallada del Sector S-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, así como la definición del régimen jurídico correspondiente.

Artículo 1.2. VIGENCIA

El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

Artículo 1.3. EFECTOS

La entrada en vigor del Plan Parcial le conferirá los efectos de ejecutividad, publicación, vinculación, declaración de utilidad pública y declaración de fuera de ordenación.

Artículo 1.4. MODIFICACIÓN

Los contenidos del Plan Parcial podrán ser modificados mediante la redacción y aprobación de la documentación necesaria para su finalidad específica, documentación que incluirá, al menos, su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

Artículo 1.5. AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

1. En lo no regulado por estas Normas Reguladoras será de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana, así como la normativa vigente de carácter básico y sectorial.

2. Con carácter básico será de aplicación la legislación urbanística vigente.

3. Con carácter subsidiario serán de aplicación la normativa local, autonómica y estatal dictada por las administraciones correspondientes, en el ejercicio de sus respectivas competencias.

Artículo 1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

La documentación del Plan Parcial está formada por los siguientes documentos:

- Memoria, integrada por:
- CAPÍTULO CERO: Condiciones Previas.
- CAPÍTULO UNO: Memoria Descriptiva.
- CAPÍTULO DOS: Memoria Justificativa.
- CAPÍTULO TRES: Anexos.

Los CAPÍTULOS UNO punto 3 y DOS tienen carácter vinculante Planos de Información.

Planos de Ordenación.

Planos de Urbanización.

Plan de Etapas, recogido en el CAPÍTULO CUATRO.

Ordenanzas Reguladoras, recogidas en el CAPÍTULO CINCO.

Estudio Económico Financiero, recogido en el CAPÍTULO SEIS.

Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos deben ser interpretadas en base a criterios que, partiendo de su estricto sentido y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

No obstante, con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones del Plan Parcial, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección o conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental o paisajístico y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario.

TÍTULO 2.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.-RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 2.1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. En cuanto al aprovechamiento urbanístico del suelo se refiere, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de las limitaciones y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y de conformidad con la calificación urbanística de los predios que establece este Plan Parcial.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito del Sector S-3 solo alcanzarán la condición de solar una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en este Plan Parcial.

3. Para ello será preciso que un Proyecto de Actuación establezca las bases técnicas y económicas de la actuación urbanística, entre

ellas: el Proyecto de Urbanización, el señalamiento del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento y la propuesta del Sistema de Gestión.

4. La aprobación del Proyecto de Actuación otorgará a su promotor la condición de urbanizador, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación.

5. El otorgamiento de licencias de obras, instalaciones o actividades queda pues supeditado a la aprobación del Proyecto de Actuación y a lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión.

CAPÍTULO 2.—SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 2.2.1. INSTALACIONES ANTERIORES A LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Las instalaciones existentes, anteriores a la aprobación definitiva de este Plan Parcial, que resulten disconformes con sus prescripciones, podrán ser declaradas fuera de ordenación.

Artículo 2.2.2. CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES PROVISIONALES

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 2.2.3 del P.G.O.U.

CAPÍTULO 3.—DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 2.3.1. APLICACIÓN

En cuanto al cumplimiento de los deberes de conservación se estará a lo dispuesto en el capítulo 3 del título 2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

TÍTULO 3.—CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 3.1. ALCANCE Y CONTENIDO

En lo general se estará a lo dispuesto en el título 3 de las Normas urbanísticas del P.G.O.U. y en lo particular a lo señalado en los artículos siguientes.

Artículo 3.2. RESPONSABILIDADES

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación del Sector S-3 corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por lo tanto cualquier clase de actuación que les afecte quedará sometida a su criterio estético.

2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que considere inconvenientes en su emplazamiento

3. La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí, para la consecución del objetivo que pretende este Plan Parcial.

Artículo 3.3. INSTALACIONES VISTAS

1. En términos generales se prohíbe la exhibición de instalaciones vistas cuando no queden integradas en el diseño del espacio urbano o de la edificación correspondiente.

2. A tal efecto se prohíben expresamente los tendidos eléctricos (suministro, telecomunicaciones, etc.) vistos, tanto los aéreos como los grapados por fachada.

TÍTULO 4.—NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 4.1. ALCANCE Y CONTENIDO

1. Además de lo señalado en el título 4 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., la urbanización de los espacios libres, tanto públicos como privados queda sujeta al cumplimiento de lo señalado en los CAPÍTULOS UNO Y DOS de la Memoria de este Plan Parcial, lo grafiado en los Planos de Urbanización y lo dispuesto en los artículos siguientes.

2. Los Planos de Urbanización tendrán carácter indicativo en el detalle, pero se mantendrá el carácter vinculante de su concepción general. Por ello el Proyecto de Urbanización no podrá rebajar los niveles generales de calidad deducibles de la documentación mencionada.

Artículo 4.2. ACCESIBILIDAD

La urbanización de los espacios libres, tanto públicos como privados, quedará libre de barreras urbanísticas, de conformidad con

lo señalado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, y desarrollos reglamentarios sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Artículo 4.3. INSTALACIONES

1. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 3.3 de estas Normas Reguladoras.

2. Salvo excepciones debidamente justificadas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, los centros de transformación de energía eléctrica quedarán integrados en la edificación.

3. La red de abastecimiento de agua será mallada y jerarquizada y contará con las correspondientes instalaciones de riego e hidrantes contra incendios.

4. La red de saneamiento será de tipo separativo.

5. Las redes eléctricas de todo tipo (energía, telecomunicaciones, alumbrado público, televisión, etc.) discurrirán de forma enteramente subterránea desde su conexión fuera del Sector a las redes generales hasta cada punto de suministro.

TÍTULO 5.—NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.—DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1. OBJETO Y APLICACIÓN

En lo general se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y en lo específico a lo señalado en los artículos siguientes.

CAPÍTULO 2.—CONDICIONES MORFOLÓGICAS

Artículo 5.2.1. DEFINICIONES

Además de las definiciones enunciadas en el capítulo 2 del título 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., en el ámbito del Sector S-3 serán de aplicación las siguientes.

Artículo 5.2.2. ALINEACIÓN OBLIGATORIA

1. Es el segmento de alineación exterior sobre el que la edificación deberá situarse forzosamente.

2. La alineación obligatoria viene grafiada con trazos discontinuos en los Planos de Ordenación de Usos y en las Fichas de Condiciones Particulares incluidas en el título 8 de estas Normas Reguladoras.

3. En la duodécima planta de las fachadas abiertas al bulvar central del Sector S-3, esta alineación obligatoria impone un retranqueo mínimo de tres metros respecto de la alineación señalada para las plantas inferiores, retranqueo que se debe cubrir con una terraza que podrá ser transitable.

Artículo 5.2.3. FACHADA EXTERIOR

Es cualquier fachada de un edificio que no esté abierta a patio de manzana o patio cerrado de parcela.

Artículo 5.2.4. DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Es la distancia libre de edificación entre las fachadas exteriores de dos edificios diferentes.

En el ámbito del Plan Parcial, esa distancia no será inferior a las dos terceras partes de la altura posible de la fachada más alta de esos dos edificios.

Artículo 5.2.5. ENTREPLANTA

En el ámbito del Plan Parcial no se permite la construcción de entreplantas.

CAPÍTULO 3.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 5.3.1. APLICACIÓN

Las condiciones de aprovechamiento urbanístico de los predios quedan reguladas por el capítulo 3 del título 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y por los artículos siguientes.

Artículo 5.3.2. ÁREA DE MOVIMIENTO

1. Es la porción de solar dentro de la cual puede situarse libremente la edificación, siempre y cuando se cumplan las demás disposiciones concurrentes en cada caso (alineación obligatoria, retranqueos, distancia entre edificaciones, etc.).

2. El Área de Movimiento, a diferencia del concepto de franja edificable del artículo 5.2.18 N.U. del P.G.O.U.,

—No precisa apoyarse necesariamente en la alineación exterior de la parcela.

—Sólo regula la posición de la edificación por encima de la rasante.

Artículo 5.3.3. GÁLIBO DE LA EDIFICACIÓN

1. Por encima de la última planta permitida, el volumen máximo de edificación queda limitado por la envolvente formada, en cada sección perpendicular a fachada, por una línea inclinada 35° sobre el plano horizontal y apoyada en el teórico borde superior del alero máximo permitido en esa fachada.

2. A los efectos del apartado anterior, no tendrán consideración de fachada los paramentos exteriores de los patios cerrados.

3. Por encima de ese volumen, sólo podrán aparecer en cubierta los casetones de escaleras, ascensores, calefacción, aire acondicionado y telecomunicaciones, así como chimeneas, paneles solares, antenas y otras instalaciones similares.

Artículo 5.3.4. EDIFICABILIDAD

1. En el ámbito del Plan Parcial, la edificabilidad máxima queda establecida por la conjunción de los tres topes siguientes:

—Por el juego combinado de condiciones de posición, distancia, retranqueo, área de movimiento, fondo edificable, gálibo, etc.

—Por el tope en el número de viviendas que las Fichas de Condiciones Particulares del Plan Parcial imponen a cada una de las manzanas o parcelas del Sector.

—Por el máximo de superficie construable que el Plan Parcial, a través de sus Fichas de Condiciones Particulares, asigna a cada manzana o parcela del Sector. Ese tope está referido expresamente a la superficie construida tal y como la define el artículo 5.2.23 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

2. En consecuencia quedan expresamente excluidas del cómputo de superficie construable:

—La superficie construida en plantas sótano o semisótano.

—Los espacios libres de parcela.

—Los soportales, los pasajes, los chaflanes, los retranqueos parciales, las plantas bajas diáfanos o porticadas y, en general, las superficies abiertas, aunque estén situadas bajo cuerpos volados de edificación.

—Las construcciones o instalaciones resueltas mediante materiales translúcidos, con estructura ligera desmontable, incluidos los patios y calles de circulación aunque estén cubiertos por lucernarios y queden ventilados mecánicamente.

—Los elementos ornamentales en cubierta, y,

—La superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio.

3. Así mismo queda excluida de ese cómputo la superficie de portal —sin incluir el recinto de escaleras— que exceda de 25 m² y esté destinada a tránsito peatonal.

4. La superficie construida bajo rasante no podrá superar el 20% de la edificabilidad máxima permitida, salvo que se destine a aparcamiento o instalaciones.

Artículo 5.3.5. ESPACIOS ABIERTOS

Según la Ordenanza de aplicación, la superficie de parcela no ocupada por la edificación debe ser destinada a:

1. Ordenanzas 1R y 2R: Zona verde, recreo y expansión. En consecuencia estos espacios deben ser considerados como elementos comunes del edificio en cuya parcela se asientan, corriendo a cargo de la Comunidad de Propietarios su custodia y mantenimiento. La superficie de esos espacios abiertos podrá ser ocupada por zonas peatonales tratadas con pavimento o vegetación, por instalaciones de deporte y recreo al aire libre y por rampas de acceso a garaje.

2. Ordenanza 3R: Zona verde privada, incluida la rampa de acceso a garaje.

3. Ordenanza 4R: Zonas peatonales y demás usos compatibles en esta Ordenanza.

Artículo 5.3.6. FICHAS DE CONDICIONES PARTICULARES

El título 8 de estas Ordenanzas Reguladoras contiene unas Fichas de Condiciones Particulares que aclaran, completan y resumen la Ordenación Urbanística prevista en el Plan Parcial para cada una de las manzanas del Sector S-3. Sus disposiciones tienen carácter vinculante.

CAPÍTULO 4.—CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 5.4.1. APLICACIÓN

En cuanto a las condiciones higiénicas de la edificación del Sector S-3, se estará a lo dispuesto en el capítulo 4 del título 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 5.4.2. HABITABILIDAD

Queda prohibido el uso residencial en plantas sótano y semisótano.

CAPÍTULO 5.—CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 5.5.1. APLICACIÓN

En cuanto a las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios del Sector S-3 se estará a lo dispuesto en el capítulo 5 del título 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

CAPÍTULO 6.—CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 5.6.1. APLICACIÓN

En lo general, las condiciones de seguridad de los edificios del Sector S-3 quedan sujetas al cumplimiento de lo dispuesto en el capítulo 6 del título 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 5.6.2. ACCESIBILIDAD

1. Toda construcción debe cumplir las condiciones de accesibilidad señaladas en la ley 3/1998 y disposiciones afines sobre accesibilidad a los edificios de uso colectivo.

2. Salvo en el caso de vivienda unifamiliar, todo edificio debe contar con acceso directo, desde un elemento común, a la cubierta y a cualquier tipo de patio.

Artículo 5.6.3. PORTALES

Los portales tendrán una anchura libre mínima de dos metros desde la vía pública hasta el arranque de la escalera principal y las puertas de los ascensores en su caso.

Además, en el trayecto entre la vía pública y los ascensores se deberá poder inscribir un círculo de tres metros y medio de diámetro.

Artículo 5.6.4. PASILLOS

En los edificios de uso colectivo los pasillos, corredores y rampas tendrán una anchura mínima de 120 centímetros, si están situados sobre la rasante.

Artículo 5.6.5. DISTRIBUIDORES

Los distribuidores tendrán una anchura mínima de 130 centímetros si dan acceso a un máximo de 4 viviendas y locales. Si dieran acceso a más viviendas o locales, entonces su anchura mínima debe ser de 150 centímetros.

Artículo 5.6.6. ESCALERAS

La anchura mínima de las escaleras de uso colectivo será de 120 centímetros, tanto por encima como por debajo de la rasante.

CAPÍTULO 7.—CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 5.7.1. APLICACIÓN

En cuanto a condiciones ambientales se estará a lo dispuesto en el capítulo 7 del título 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

CAPÍTULO 8.—CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 5.8.1. APLICACIÓN

En el ámbito del Sector S-3 serán de aplicación las condiciones estéticas generales que impone el capítulo 8 del título 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y las disposiciones de los artículos siguientes.

Artículo 5.8.2. FRENTES COMERCIALES

El frente de los locales comerciales se cerrará, a nivel de fachada, con un 25 % mínimo de machón o machones ciegos, integrado en la composición formal y material de la fachada del edificio.

Artículo 5.8.3. NICHOS CIEGOS

Los contadores, cajas de acometida y demás instalaciones dispuestas en fachada quedarán ocultos en nichos ciegos empotrados cuyo diseño, posición y materiales deben ir descritos en los proyectos de obra correspondiente.

Artículo 5.8.4. ALEROS

El canto visto de los aleros no será superior a 15 centímetros.

TÍTULO 6.-CONDICIONES DE LOS USOS Y LAS ACTIVIDADES**CAPÍTULO 1.-CONDICIONES GENERALES****Artículo 6.1.1. APLICACIÓN**

En el ámbito del Sector S-3 serán de aplicación las condiciones generales de los usos y las actividades reguladas en el título 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y además los artículos siguientes.

Artículo 6.1.2. USO CARACTERÍSTICO

El uso característico del Sector S-3 es el residencial.

Artículo 6.1.3. USOS COMPATIBLES

En el ámbito del Sector S-3 son compatibles los usos y actividades siguientes:

1. Servicios Terciarios, en todas sus clases y categorías (capítulo 4 título 6 N.U. del P.G.O.U.).

2. Equipamientos y Servicios Comunitarios en todas sus clases (artículo 6.5.1 N.U. del P.G.O.U.).

3. Espacios Libres, en todas sus clases (artículo 6.6.1 N.U. del P.G.O.U.).

4. Industriales, en Categoría 3ª - Taller doméstico (artículo 6.3.2 N.U.).

Artículo 6.1.4. USOS PROHIBIDOS

En el ámbito del Sector S-3 quedan prohibidos los usos industriales en sus categorías 1ª y 2ª (artículo 6.3.2. N.U. del P.G.O.U.).

CAPÍTULO 2.-USO RESIDENCIAL**Artículo 6.2.1. APLICACIÓN**

En el ámbito del Sector S-3 serán de aplicación las condiciones generales de uso del capítulo 2 del título 6 de las Normas Urbanísticas, así como los artículos siguientes.

Artículo 6.2.2. PIEZAS HABITABLES BAJO RAŚANTE

Queda prohibido el establecimiento de piezas habitables de uso residencial en plantas sótano o semisótano.

Artículo 6.2.3. TENDEDEROS

1. Toda vivienda situada en una edificación colectiva estará dotada de tendedero enteramente oculto a las vistas desde el espacio público, los patios de manzana y las superficies libres de parcela.

2. El tendedero tendrá al menos una superficie de uso exclusivo de 200 x 100 centímetros.

3. Si es interior a la vivienda, el tendedero deberá contar con ventilación forzada y desagüe.

4. Si se sitúa en fachada, el tendedero no podrá ocupar el frente de los huecos de ventilación e iluminación de estancias, comedores o cocinas.

Artículo 6.2.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Se dispondrá una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, siempre y cuando sea técnicamente posible.

CAPÍTULO 3.-USO INDUSTRIAL**Artículo 6.3.1. LIMITACIONES**

1. Sólo serán compatibles con el uso residencial los talleres domésticos encuadrables en las categorías 1ª, 2ª y 4ª establecidas en el artículo 6.3.2. 3ª de las Normas Urbanísticas del P. G.O.U.

-Cuando cumplan las condiciones del uso residencial.

-Desarrollen actividades de escasa entidad artesanal, industrial o comercial.

2. En la Ordenanza 4R los talleres domésticos serán compatibles en todas las categorías establecidas en el artículo 6.3.2. 3ª de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 6.3.2. CONDICIONES

Los locales destinados a uso de taller doméstico cumplirán las siguientes condiciones:

1. Cumplirán lo estipulado en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y disposiciones concordantes, en cuanto les fueren de aplicación.

2. Dispondrán de medidas correctoras de cualquier actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa para los vecinos.

3. Cumplirán las condiciones de las piezas habitables en uso vivienda y dispondrán de un cuarto de aseo con, al menos, lavabo, ducha e inodoro.

4. En categoría primera, los talleres domésticos tendrán una superficie útil máxima de 50 m² y la potencia eléctrica instalada no rebasará los 6 CV.

En esta categoría se permiten los talleres de confección, los talleres dentales, las peluquerías, estudios y laboratorios fotográficos y actividades análogas.

5. En categoría segunda, los talleres domésticos tendrán una superficie útil máxima de 150 m², sólo podrán quedar situados en planta baja y la potencia eléctrica instalada no rebasará los 6 CV.

6. En categoría tercera, los talleres domésticos tendrán una superficie máxima de 250 m² y la potencia no rebasará los 10 CV.

7. En categoría cuarta, los talleres domésticos no podrán ocupar más del 20% de la superficie construida total del edificio en que se ubiquen, ni superar una superficie útil de 250 m², ni instalar un potencia superior a 2 CV.

CAPÍTULO 4.-SERVICIOS TERCIARIOS**Artículo 6.4.1. APLICACIÓN**

Se estará a lo señalado en el capítulo 4 del título 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

CAPÍTULO 5.-EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS.**Artículo 6.5.1. APLICACIÓN**

Se estará a lo señalado en el capítulo 5 del título 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

CAPÍTULO 6.-ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**Artículo 6.6.1. APLICACIÓN**

Se estará a lo señalado en el capítulo 6 del título 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y en el artículo siguiente.

Artículo 6.6.2. ÍNDICE DE PERMEABILIDAD

Los parques y jardines de uso y dominio público tendrán un índice de permeabilidad no inferior al 50 %.

TÍTULO 7.-ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR S-3**CAPÍTULO 1.-GENERALIDADES.****Artículo 7.1.1. DEFINICIÓN**

A las condiciones generales de aplicación en virtud de lo señalado en los títulos 3, 5 y 6 tanto de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. como de estas mismas Normas Reguladoras, las Ordenanzas de la Edificación en el Sector S-3 añaden las condiciones particulares, parámetros y limitaciones que el Plan Parcial impone a la edificación, en función de su localización.

Artículo 7.1.2. APLICACIÓN

Cada una de esta Ordenanzas será de aplicación exclusiva al territorio señalado al efecto en los Planos de Ordenación de Usos y en las Fichas de Condiciones Particulares.

CAPÍTULO 2.-ORDENANZA 1R. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA**SECCIÓN 1- APLICACIÓN****Artículo 7.2.1. DESCRIPCIÓN**

La Ordenanza 1R es la ordenanza de aplicación a las áreas de edificación en manzana cerrada señaladas con el código 1R en los Planos de Ordenación de Usos.

Artículo 7.2.2. OBRAS ADMISIBLES

1. Son obras admisibles todos los tipos de obra regulados en el Artículo 12.1.19 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

2. Las obras de consolidación, reparación, rehabilitación y reestructuración que afecten a más del 50 % de la superficie construida deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

SECCIÓN 2.-CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA**Artículo 7.2.3. PARCELA MÍNIMA**

Tanto a los efectos de edificación como a los efectos de parcelación se considera parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

–Superficie mínima: 750 metros cuadrados.

–Frente mínimo: 30 metros.

–Forma tal que permita inscribir un círculo de diámetro no inferior a 25 metros.

Artículo 7.2.4. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los Planos de Ordenación.

Artículo 7.2.5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La posición de la edificación deberá cumplir simultáneamente estas condiciones:

1. La edificación debe quedar situada dentro del Área de Movimiento grafiada en la Ficha de Condiciones Particulares de cada manzana.

2. La alineación obligatoria marcada en los Planos de Ordenación de Usos y en las Fichas de Condiciones Particulares de cada manzana debe quedar ocupada por la línea de fachada de la edificación.

3. En la duodécima planta de las fachadas abiertas al bulvar central del Sector S-3, esta alineación obligatoria impone un retranqueo de tres metros respecto de la alineación señalada para las plantas inferiores, retranqueo que se debe cubrir con una terraza que podrá ser transitable.

4. Cuando la edificación quede separada de la alineación exterior se materializará esa alineación mediante un cerramiento de parcela.

5. La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá ser urbanizada conforme exige el artículo 5.3.5 de estas Normas.

Artículo 7.2.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. El aprovechamiento edificatorio de cada solar es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de edificabilidad, número máximo de viviendas, altura, gálibo y posición.

2. Las condiciones de edificabilidad, fondo edificable y ocupación vienen señaladas en las Fichas de Condiciones Particulares de cada manzana o parcela.

3. Las condiciones de altura (máxima y mínima), gálibo y posición servirán además para encuadrar, con carácter general, las condiciones de forma de la edificación.

Artículo 7.2.7. CONDICIONES DE FORMA

1. Altura de la edificación. La altura tipo de la edificación es la que indican los Planos de Ordenación de Usos y, para cada manzana en particular, su Ficha de Condiciones Particulares para cada tramo de calle. Esa altura tipo viene señalada en los planos y fichas e indican el número obligatorio de plantas a construir en la fachada hacia el bulvar, incluida la planta baja. En la fachada a la calle posterior, se considerará altura tipo de la edificación a la altura necesaria para completar la edificabilidad máxima permitida.

2. Altura de la planta baja:

–La altura mínima de planta baja será de tres metros contados desde cualquier punto de la línea de edificación definida en el artículo 5.2.13 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

–La altura máxima de planta baja será de cuatro metros medidos desde la cota de nivelación a la cara inferior del forjado del techo de esa planta.

3. Altura de piso en planta por encima de la planta baja:

–La altura de piso no será superior a 3,40 metros.

–La altura libre de piso no será inferior a 2,50 metros.

4. Entrantes, salientes y vuelos de la edificación cumplirán lo señalado en los artículos 5.2.33, 5.2.34, 5.4.7 y 5.4.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

SECCIÓN 3.-CONDICIONES DE USO**Artículo 7.2.8. USO CARACTERÍSTICO**

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 1R es el uso residencial.

Artículo 7.2.9. USOS COMPATIBLES

1. Se autoriza el uso de taller doméstico en las categorías primera, segunda y cuarta, con las limitaciones que impone el artículo 6.3.2 de estas Normas.

2. Se autorizan todos los usos terciarios, pero con las limitaciones siguientes:

a) El Uso Comercial se autoriza sólo en categoría primera. El local comercial podrá estar situado en planta sótano, semisótano o planta primera, siempre y cuando la actividad principal se desarrolle en planta baja. Su superficie útil de venta no rebasará los 200 m² en comercio alimentario o los 750 m² en comercio no alimentario, considerados individualmente o como conjunto de locales agrupados.

b) El Uso de Servicios del Automóvil se autoriza sólo en categoría tercera. El garaje deberá estar situado por debajo de la rasante.

c) Quedan prohibidos los Servicios Funerarios.

3. Se autorizan todos los Usos de Equipamiento y Servicios Comunitarios, excepto las clases siguientes:

a) Seguridad, en cuanto al Servicio de Extinción de Incendios.

b) Transporte y comunicaciones, en cuanto a estaciones de viajeros o de mercancías.

c) Abastecimiento, en cuanto a mercados y centros de distribución.

d) Depuración, en cuanto al tratamiento final de la red de saneamiento.

e) Servicios de la Administración, en cuanto al tratamiento final de residuos sólidos o la implantación de cementerios.

f) Docente, en cuanto a la enseñanza preescolar, la enseñanza general básica, la enseñanza de grado medio y la enseñanza de grado superior.

4. La regla de la altura mínima no regirá en el caso de Equipamientos y Servicios Comunitarios compatibles.

CAPÍTULO 3.-ORDENANZA 2R. EDIFICACIÓN EN BLOQUE AISLADO**SECCIÓN 1. APLICACIÓN****Artículo 7.3.1. DESCRIPCIÓN**

La Ordenanza 2R es la ordenanza de aplicación a las áreas de edificación en bloque aislado señaladas con el código 2R en los Planos de Ordenación de Usos.

Artículo 7.3.2. OBRAS ADMISIBLES

1. Son obras admisibles todos los tipos de obra regulados en el artículo 12.1.19 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

2. Las obras de consolidación, reparación, rehabilitación y reestructuración que afecten a más del 50 % de la superficie construida deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

3. A los efectos de regulación de sus condiciones de aprovechamiento y uso se distinguen dos grados señalados con los códigos 1º y 2º respectivamente, en los Planos de Ordenación de Usos y en las Fichas de Condiciones Particulares.

SECCIÓN 2- CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA**Artículo 7.3.3. PARCELA MÍNIMA**

Tanto a los efectos de edificación como a los efectos de parcelación, se considera parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

–Superficie mínima: 1.500 metros cuadrados.

–Frente mínimo: 30 metros.

–Forma tal que permita inscribir un círculo de diámetro no inferior a 30 metros.

Artículo 7.3.4. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los Planos de Ordenación.

Artículo 7.3.5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La edificación debe quedar situada dentro del Área de Movimiento grafiada en la Ficha de Condiciones Particulares de cada manzana.

2. La distancia entre dos bloques diferentes, pertenecientes a la misma Área de Movimiento, será equivalente a la que impone el P.G.O.U. a

los patios cerrados y ello independientemente de que la fachada en cuestión sea abierta o cerrada.

3. Cuando la edificación quede separada de la alineación exterior se materializará esa alineación mediante un cerramiento de parcela.

4. La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá ser urbanizada conforme exige el artículo 5.3.5 de estas Normas.

Artículo 7.3.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. El aprovechamiento edificatorio de cada solar es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de edificabilidad, número máximo de viviendas, altura, gálibo y posición.

2. Las condiciones de edificabilidad, fondo y ocupación vienen señaladas en la Ficha de Condiciones Particulares de cada manzana o parcela.

3. Las condiciones de altura (máxima y mínima), gálibo y posición servirán además para encuadrar con carácter general las condiciones de forma de la edificación.

Artículo 7.3.7. CONDICIONES DE FORMA

1. Altura de la edificación:

a) La altura tipo de la edificación es la que indican los Planos de Ordenación de Usos y, para cada manzana, su Ficha de Condiciones Particulares. Esa altura tipo viene señalada con unos caracteres árabes que indican el número máximo de plantas, incluida la planta baja, que se pueden construir por encima de la cota de nivelación.

2. Altura de la planta baja:

a) La altura mínima de planta baja será de tres metros contados desde cualquier punto de la línea de edificación definida en el artículo 5.2.13 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

b) La altura máxima de planta baja será de cuatro metros medidos, bien desde esa línea de edificación, bien desde la cota de nivelación tomada en el punto medio del frente de parcela a la vía pública.

3. Altura de piso en plantas por encima de la planta baja:

a) La altura de piso no será superior a 3,40 metros.

b) La altura libre de piso no será inferior a 2,50 metros.

4. Cuando afecten a la alineación exterior, los entrantes, salientes y vuelos de la edificación cumplirán lo señalado en los artículos 5.2.33, 5.2.34, 5.4.7 y 5.4.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

SECCIÓN 3.-CONDICIONES DE USO

Artículo 7.3.8. USO CARACTERÍSTICO

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 2R es el uso residencial.

Artículo 7.3.9 USOS COMPATIBLES

1. Se autoriza el uso de taller doméstico en las categorías primera, segunda y cuarta, con las limitaciones que impone el artículo 6.3.2 de estas Normas.

2. Se autorizan todos los usos terciarios, pero con las limitaciones siguientes:

a) Uso comercial en el Grado 1º.

—El Uso Comercial se autoriza sólo en categoría primera. El local comercial podrá estar situado en planta sótano, semisótano o planta primera, siempre y cuando la actividad principal se desarrolle en planta baja. Su superficie útil de venta no rebasará los 200 m² en comercio alimentario o los 750 m² en comercio no alimentario, considerados individualmente o como conjunto de locales agrupados.

—El uso comercial queda prohibido por encima de la primera planta.

b) Uso Comercial en Grado 2º.

—El uso comercial queda autorizado en las tres primeras plantas y en la última construida. El uso comercial también queda autorizado en plantas sótano y semisótano, siempre y cuando la actividad principal se desarrolle en la planta baja.

—Uso de Servicios del Automóvil. Se autoriza sólo en categoría tercera. El garaje deberá estar situado por debajo de la rasante.

—Servicios Funerarios. Prohibidos.

—Uso de Salas de Reunión. Sólo se autoriza en las tres primeras plantas sobre rasante.

3. Se autorizan todos los Usos de Equipamiento y Servicios Comunitarios, excepto las clases siguientes:

—Seguridad, en cuanto al Servicio de Extinción de Incendios.

—Transporte, en cuanto a estaciones de viajeros o de mercancías.

—Abastecimiento, en cuanto a mercados y centros de distribución.

—Depuración, en cuanto al tratamiento final de la red de las aguas fecales.

—Servicios, en cuanto al tratamiento final de los residuos sólidos y a la implantación de cementerios.

4. Equipamiento docente:

—Queda autorizado en el Grado 1º de la Ordenanza 2R, siempre que se desarrolle en edificio exclusivo.

—Queda prohibido en el Grado 2º de la Ordenanza 2R.

5. La regla de la altura mínima no regirá en el caso de Equipamientos y Servicios Comunitarios compatibles.

SECCIÓN 4. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 7.3.10 CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

1. El tratamiento estético de la fachada en planta baja estará coordinado con la urbanización de la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

2. El edificio regulado por el Grado 2º de esta ordenanza deberá tener una arquitectura emblemática de calidad. Para ello se emplearán materiales propios de la tipología de rascacielos. Se enfatizará el zócalo del edificio, (que estará compuesto por las tres primeras plantas sobre la rasante), mediante su disposición, su altura libre y el empleo de materiales nobles.

CAPÍTULO 4. - ORDENANZA 3R. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

SECCIÓN 1. APLICACIÓN

Artículo 7.4.1. DESCRIPCIÓN

La Ordenanza 3R es la ordenanza de aplicación a las áreas de edificación de vivienda unifamiliar adosada, señaladas con el código 3R en los Planos de Ordenación de Usos.

Artículo 7.4.2. OBRAS ADMISIBLES

1. Son obras admisibles todos los tipos de obra regulados en el artículo 12.1.19 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

2. Las obras de consolidación, reparación, rehabilitación y reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida deberá cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

SECCIÓN 2. ORDENACIÓN URBANA

Artículo 7.4.3. PARCELA MÍNIMA

1. Las manzanas regidas por la Ordenanza 3R serán indivisibles en parcelas de menor tamaño.

2. A los exclusivos efectos de fijar las condiciones de aprovechamiento se establece la siguiente parcela mínima por vivienda:

—Superficie mínima = 220 m².

—Frente mínimo = 7 metros.

Artículo 7.4.4. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los Planos de Ordenación.

Artículo 7.4.5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La edificación debe quedar situada dentro del Área de Movimiento grafiada en la Ficha de Condiciones Particulares de cada manzana.

2. Cuando la edificación quede separada de la alineación exterior, se señalará esa alineación mediante un cerramiento de parcela.

3. La superficie de parcela no ocupada por la edificación debe ser urbanizada. Su destino será el de zona verde privada que podrá albergar zonas peatonales, instalaciones de deporte y recreo al aire libre y las rampas de acceso a garaje subterráneo.

Artículo 7.4.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. El aprovechamiento edificatorio de cada manzana es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y par-

ticulares, los parámetros de edificabilidad, número máximo de viviendas, altura, gálibo y posición.

2. A los solos efectos de establecer el aprovechamiento de cada manzana, se fija en 220 m² la superficie mínima de parcela por vivienda. El frente mínimo de esa parcela será de 7 metros.

3. Se fija en 250 m² la superficie máxima construida por vivienda.

4. Las condiciones de edificabilidad, fondo y ocupación vienen señaladas en la Ficha de Condiciones Particulares de cada manzana o parcela.

5. Las condiciones de altura, gálibo, posición, parcela mínima y edificabilidad máxima por vivienda servirán además para encuadrar con carácter general las condiciones de forma de la edificación.

Artículo 7.4.7. CONDICIONES DE FORMA

1. Altura de la edificación: La altura tipo de la edificación es la que indican los Planos de Ordenación de Usos y, para cada manzana, su Ficha de Condiciones Particulares. Esta altura tipo viene señalada con unos caracteres árabes que indican el número máximo de plantas, incluida la planta baja, que se pueden construir por encima de la cota de rasante.

2. Altura de la planta baja: La altura mínima de planta baja será de tres metros contados desde cualquier punto de la línea de edificación definida en el artículo 5.2.13 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

3. La altura máxima de la edificación será de 7,25 metros contados bien desde la línea de edificación, bien desde la rasante del vial público más cercano y hasta la cara inferior del alero o del forjado de la última planta permitida.

4. Cuando afecten a la alineación exterior, los salientes y vuelos de la edificación cumplirán lo señalado en los artículos 5.2.33 y 5.2.34 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

SECCIÓN 3.-CONDICIONES DE USO

Artículo 7.4.8. USO CARACTERÍSTICO

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 3R es el uso residencial.

Artículo 7.4.9. USOS COMPATIBLES

1. Se autoriza el uso residencial bajo cubierta, resolviendo la iluminación y la ventilación de las piezas habitables con lucernarios o buhardillas incluidas en el gálibo de la edificación. Esas buhardillas no tendrán más de dos metros de ancho y estarán separadas al menos por una distancia igual a su anchura.

2. Se autoriza el uso de taller doméstico en las categorías primera y cuarta, con las limitaciones que impone el artículo 6.3.2 de estas Normas.

3. Se autorizan el uso terciario, clase oficinas, categoría de despacho profesional.

4. Se autoriza el uso terciario, clase servicios del automóvil, categoría tercera, en plantas inferiores a la planta primera.

5. Se autorizan los usos de Equipamientos comunitarios que se puedan habilitar en la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 7.4.10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En todo caso será exigible la dotación de dos plazas de aparcamiento por vivienda.

CAPÍTULO 5.-ORDENANZA 4R. GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Artículo 7.5.1. DESCRIPCIÓN

La Ordenanza 4R es la ordenanza de aplicación a la gran manzana comercial señalada con el código 4R en los Planos de Ordenación de Usos.

Artículo 7.5.2. OBRAS ADMISIBLES

Son admisibles todos los tipos de obra regulados en el artículo 12.1.19 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LAS OBRAS

Artículo 7.5.3. PARCELA MÍNIMA

La parcela señalada con el código 4R en el Plano PO.04.a será indivisible.

Artículo 7.5.4. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los Planos de Ordenación.

Artículo 7.5.5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. En este caso el Área de Movimiento de la edificación se extiende a toda la parcela.

2. La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá ser urbanizada.

Artículo 7.5.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. El aprovechamiento edificatorio de la manzana es el resultado de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de edificabilidad y altura asignados a la manzana en su Ficha de Condiciones Particulares.

2. En esta Ordenanza no computan como superficie construida la superficie ocupada por locales técnicos destinados a instalaciones propias del uso o actividad, aunque no estén situados en planta sótano, semisótano o bajo cubierta.

Artículo 7.5.7. CONDICIONES DE FORMA

1. La altura máxima de la edificación será de 20,25 metros medidos desde la rasante de los viales circundantes hasta la cara inferior del último forjado horizontal o condición equivalente.

2. En el ámbito de la Ordenanza 4R, no es de aplicación la regla de la altura mínima.

3. Altura mínima de la planta baja: la altura mínima de planta baja será de cuatro metros contados desde cualquier punto de la línea de edificación definida en el artículo 5.2.13 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

4. Cuando afecten a la alineación exterior, los salientes y vuelos de la edificación cumplirán lo señalado en los artículos 5.2.33 y 5.2.34 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

SECCIÓN 3.-CONDICIONES DE USO

Artículo 7.5.8. USO CARACTERÍSTICO

El uso característico de la manzana regida por la Ordenanza 4R es el uso comercial en todas sus categorías.

Artículo 7.5.9. USOS COMPATIBLES

1. Se autoriza el uso de taller doméstico en todas sus categorías, debiéndose cumplir las prescripciones del artículo 6.3.2 3ª de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

2. Se autorizan el uso terciario, clase Salas de Reunión, debiéndose cumplir las prescripciones de los artículos 6.4.29 y 6.4.30 de las Normas urbanísticas del P.G.O.U.

3. Servicios del automóvil:

a) Se autorizan los usos terciarios, clase servicios del automóvil, en todas sus categorías. No obstante, en categoría primera, no se podrá ocupar más del 20 % de la superficie de parcela. También se autorizan los servicios de reparación, mantenimiento, lavado, venta de accesorios del automóvil, etc., hasta un máximo de 1.000 m².

b) La dotación de aparcamiento exigible será la siguiente:

–6 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en uso comercial, epígrafe 64.

–2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en uso comercial, epígrafe 65, y usos compatibles.

4. Se autorizan los usos de Equipamiento Comunitario en sus clases:

–Docente, en cuanto a guarderías, jardines de infancia y enseñanza no reglada.

–Cultural, Religioso y/o Asociativo.

–Deportivo.

–Ocio y Esparcimiento.

Ponferrada, diecinueve de noviembre de dos mil uno

1188

9.614,40 euros



FICHA N°
1
PARCELA N°
A-01
ESCALA
1/1.000
FECHA
NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA
160.B.00
COMENTARIOS

OBSERVACIONES: —— ALINEACION EXTERIOR - - - - ALINEACION OBLIGATORIA ▨ AREA DE MOVIMIENTO	ORDENANZA 2R	USO _____ ESPACIOS LIBRES CATEGORIA _____ JARDINES
EDIFICABILIDAD SUPERFICIE DE PARCELA _____ 1.317,00 m2 SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO _____ - m2 INDICE DE EDIFICABILIDAD _____ - m2/m2 EDIFICABILIDAD TOTAL _____ - m2 N° MÁXIMO DE VIVIENDAS _____ -		ORDENACIÓN PARCELA MÍNIMA _____ - OCUPACIÓN MÁXIMA _____ - RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR _____ MIN. _____ - _____ MAX. _____ - EDIFICACIÓN ALTURA MÁXIMA _____ - N° MÁXIMO DE PLANTAS _____ - FONDO _____ MAX. _____ - _____ MIN. _____ - FRENTE MÍNIMO _____ - CUBIERTAS _____ -

Parcel A-03 is shown with dimensions: 5.81, 27.00, 130.66, 27.00, 29.12, 5.00, 132.86, 3.00, 27.00. A circular area is labeled '3R' with '0.90 m2/m2'.

FICHA N°
3

PARCELA N°
A-03

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

SERVACIONES:
— ALINEACION EXTERIOR
- - - ALINEACION OBLIGATORIA
▨ AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 3R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD
PERFICIE DE PARCELA _____ 4.898,00 m2
PERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO _____ 3.794,90 m2
ICE DE EDIFICABILIDAD _____ 0.90 m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL _____ 4.400,00 m2
MAXIMO DE VIVIENDAS _____ 22

ORDENACION
PARCELA MINIMA _____ 220 m
OCUPACION MAXIMA _____ 40 %
RETRANQUEO A LA ALINEACION EXTERIOR MIN. _____ 3 m
MAX. _____ 5 m

EDIFICACION
N° MAXIMO DE PLANTAS _____ 2
FONDO _____ MAX. _____ m
MIN. _____ m
FRENTE MINIMO _____ 7 m
CUBIERTAS _____ 35

SECTOR S-3

FICHA N°	4
PARCELA N°	A-04
ESCALA	1/1.000
FECHA	NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA	160.B.00
COMENTARIOS	

OBSERVACIONES:

— ALINEACION EXTERIOR

- - - ALINEACION OBLIGATORIA

▨ AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 3R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA	4.396,00 m2
SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO	3.622,45 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,14 m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	5.000,10 m2
N° MAXIMO DE VIVIENDAS	25

ORDENACION

PARCELA MINIMA	220 m
Ocupacion maxima	40 %
RETRANQUEO A LA ALINEACION EXTERIOR	MIN. 3 m MAX. 5 m

EDIFICACION

N° MAXIMO DE PLANTAS	2
FONDO	MAX. - m MIN. - m
FRENTE MINIMO	7 m
CUBIERTAS	35°



Parcel A-06, 5.900 m².
Circular area: 12, 1R, 5.40 m²/m².

FICHA N°
6

PARCELA N°
A-06

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

SECTOR S-3

SERVACIONES:

— ALINEACION EXTERIOR

- - - ALINEACION OBLIGATORIA

▨ AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EFICACIDAD

ERFICIE DE PARCELA 5.900,00 m2

ERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO 3.566,00 m2

DE DE EDIFICABILIDAD 5.40 m2/m2

OCABILIDAD TOTAL 31.860,00 m2

MAXIMO DE VIVIENDAS 230

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO 15 m

OCUPACIÓN MÁXIMA 60 %

RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MIN. 0 m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS 12

CUBIERTAS 35°

A-07
6.575 m²

12
1R
4.99 m²/m²

FICHA N°
7

PARCELA N°
A-07

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

OBSERVACIONES:

— ALINEACIÓN EXTERIOR

- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORÍA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA	6.575,00 m ²
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO	3.831,00 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	4.99 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	32.839,00 m ²
N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	242

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO	15 m
Ocupación Máxima	60 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR	MIN. 0 m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS	12
CUBIERTAS	35'

SECTOR S-3

42.23

36.35

53.76

7.30

37.50

A-08

10

11

102

102

SECTOR S-3

FICHA N°	
8	
PARCELA N°	
A-08	
ESCALA	
1/1.000	
FECHA	
NOVIEMBRE 2001	
REFERENCIA	
160.B.00	
COMENTARIOS	

OBSERVACIONES:

— ALINEACIÓN EXTERIOR

- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS

CATEGORIA _____ ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS

EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE DE PARCELA	1.708,00 m2
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO	1.328,00 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	- m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	- m2

ORDENACIÓN	
FONDO MÁXIMO	- m
Ocupación Máxima	60 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR	MÍN. 0 m

EDIFICACIÓN	
N° MÁXIMO DE PLANTAS	10
CUBIERTAS	35'



FICHA N°
8.1

PARCELA N°
A-081

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS



SECTOR S-3

OBSERVACIONES:

— ALINEACIÓN EXTERIOR

- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ ESPACIOS LIBRES
CATEGORÍA _____ JARDINES

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA _____ 663,00 m2

SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO _____ - m2

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD _____ - m2/m2

EDIFICABILIDAD TOTAL _____ - m2

ORDENACIÓN

EDIFICACIÓN

FICHA N°

9

PARCELA N°

A-09

ESCALA

1/1.000

FECHA

NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA

160.B.00

COMENTARIOS

OBSERVACIONES:

—

ALINEACIÓN EXTERIOR

- - -

ALINEACIÓN OBLIGATORIA

▨

ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USO

RESIDENCIAL

CATEGORIA

VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA

4.280,00 m2

SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO

4.280,00 m2

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD

4.63 m2/m2

EDIFICABILIDAD TOTAL

19.840,00 m2

N° MÁXIMO DE VIVIENDAS

162

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO

15 m

Ocupación Máxima

50 %

RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

MIN.

0 m

MAX.

- m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS

9

FONDO

MAX.

15 m

MIN.

- m

CUBIERTAS

35°

		FICHA N°	9.1
		PARCELA N°	A-091
		ESCALA	1/1.000
		FECHA	NOVIEMBRE 2001
		REFERENCIA	160.B.00
		COMENTARIOS	
		SECTOR S-3	
		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>OBSERVACIONES:</p> <p>— ALINEACIÓN EXTERIOR</p> <p>--- ALINEACIÓN OBLIGATORIA</p> <p> ÁREA DE MOVIMIENTO</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>ORDENANZA 2R</p> <p>USOS _____ EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS</p> <p>CATEGORIA _____ ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS</p> </div> </div>	
<p>EDIFICABILIDAD</p> <p>SUPERFICIE DE PARCELA 2.688,00 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO 2.255,00 m²</p> <p>ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD - m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD TOTAL - m²</p>		<p>ORDENACIÓN</p> <p>PARCELA MÍNIMA -</p> <p>OCCUPACIÓN MÁXIMA -</p> <p>RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MÍN.</p> <p>..... MÁX.</p>	
<p>EDIFICACIÓN</p> <p>ALTURA MÁXIMA -</p> <p>N° MÁXIMO DE PLANTAS 9</p> <p>CUBIERTAS 35'</p>			

FICHA N°
10

PARCELA N°
A-10

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

OBSERVACIONES:
—— ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USOS _____ RESIDENCIAL
CATEGORÍA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE DE PARCELA _____ 2.916,00 m2
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO _____ 1.564,00 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD _____ 2.96 m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL _____ 8.640,00 m2
N° MÁXIMO DE VIVIENDAS _____ 70

ORDENACIÓN
FONDO MÁXIMO _____ 15 m
OCUPACIÓN MÁXIMA _____ 60 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR _____ MÍN. _____ 0 m

EDIFICACIÓN
N° MÁXIMO DE PLANTAS _____ 9
CUBIERTAS _____ 35°

SECTOR S-3

FICHA N°
10.1

PARCELA N°
A-10 1

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

OBSERVACIONES:
—— ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
[Shaded Box] ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 3R

USOS _____ RESIDENCIAL
CATEGORÍA _____ VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA 2.445,00 m2

SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO 2.065,00 m2

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 1.14 m2/m2

EDIFICABILIDAD TOTAL 2.800,00 m2

N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 14

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO 15 m

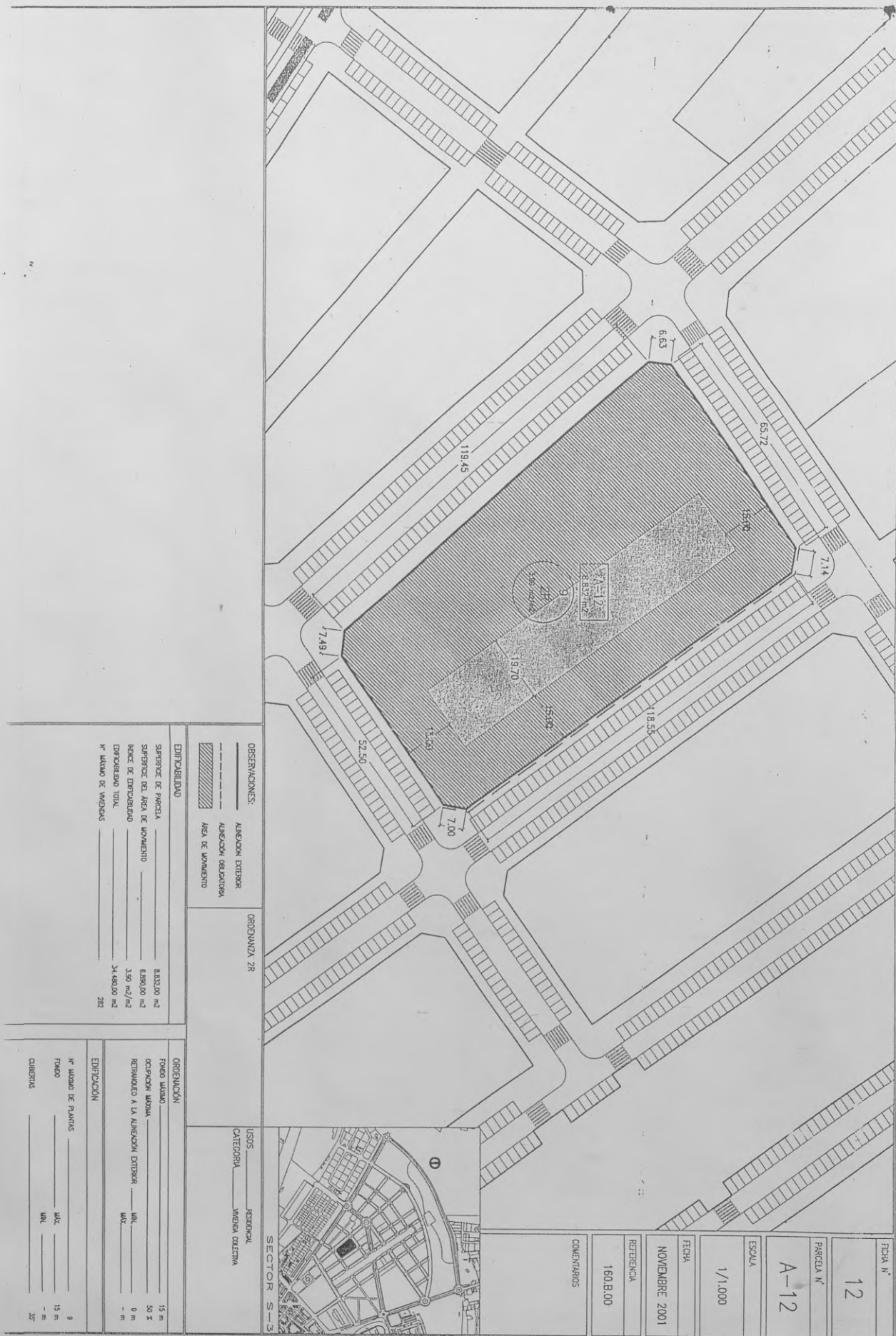
Ocupación Máxima 40 %

RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MÍN. 3 m
MAX. 5 m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS 2

CUBIERTAS 35°



FICHA N°	14
PARCELA N°	B-02
ESCALA	1/1.000
FECHA	NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA	160.B.00
COMENTARIOS	

OBSERVACIONES:

— ALINEACIÓN EXTERIOR

- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ RESIDENCIAL

CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD

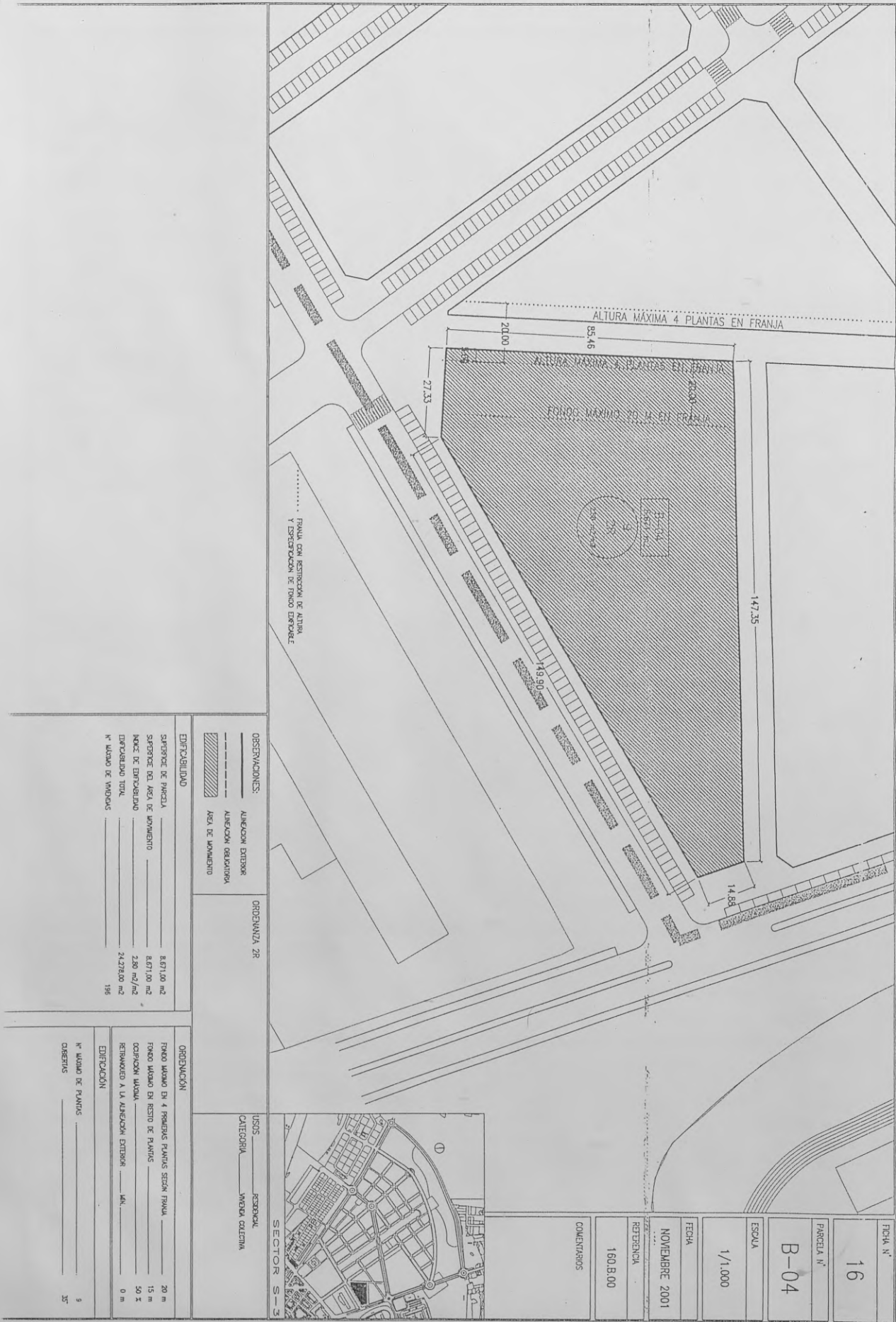
SUPERFICIE DE PARCELA	6.513,00 m2
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO	3.740,00 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	5.40 m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	35.170,00 m2
N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	262

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO	15 m
Ocupación máxima	60 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR	MIN. 0 m
	MÁX. - m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS	12
FONDO	MÁX. 15 m
	MIN. - m
CUBIERTAS	35'



OBSERVACIONES:	
ALINEACION EXTERIOR	ALINEACION OBLICUADA
AREA DE MONUMENTO	AREA DE MONUMENTO

EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE DE PARCELA	8.671,00 m ²
SUPERFICIE DEL AREA DE MONUMENTO	8.671,00 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD	2,80 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	24.272,00 m ²
Nº VOLUMEN DE VOLUMEN	196

ORDENACION	
FONDO VOLUMEN EN 4 PLANTAS SEGUN TRAMITA	20 m
FONDO VOLUMEN EN RESTO DE PLANTAS	15 m
OCCUPACION VOLUMEN	50 %
RETRIMONDO A LA ALINEACION EXTERIOR	0 m

EDIFICACION	
Nº VOLUMEN DE PLANTAS	9
CUBIERTOS	35

USOS: RESIDENCIAL
CATEGORIA: VIVIENDA COLECTIVA

FECHA N°	16
PARCELA N°	B-04
ESCALA	1/1.000
FECHA	NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA	160.B.00
COMENTARIOS	



FRANJA CON RESTRICCIÓN DE ALTURA
Y ESPECIFICACIÓN DE FONDO EDIFICABLE

FICHA N°
18

PARCELA N°
B-06

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

OBSERVACIONES:
—— ALINEACION EXTERIOR
- - - - ALINEACION OBLIGATORIA
▨ AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

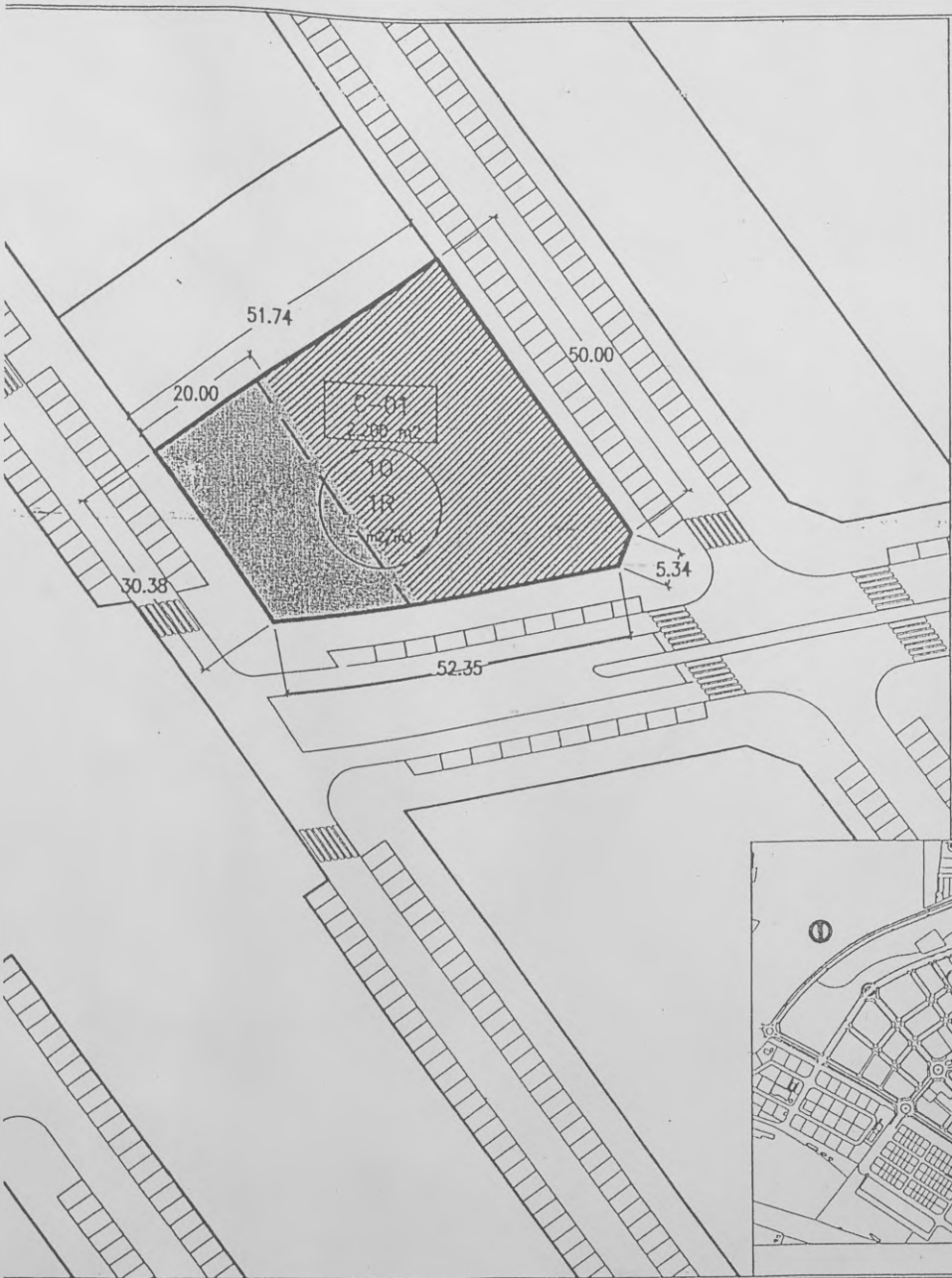
USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE DE PARCELA 2.914,00 m2
SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO 2.914,00 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD 3.21 m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL 9.360,00 m2
N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 80

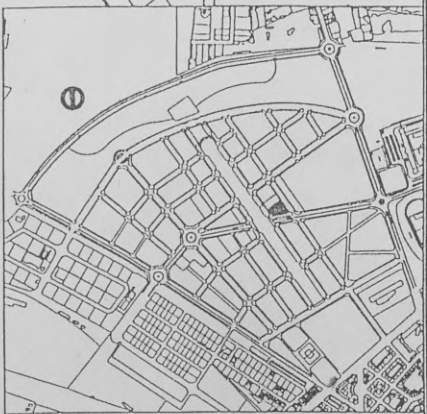
ORDENACIÓN
FONDO MÁXIMO EN 4 PRIMERAS PLANTAS SEGÚN FRANJA 20 m
FONDO MÁXIMO EN RESTO DE PLANTAS 15 m
OCUPACIÓN MÁXIMA 50 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MIN. 0 m

EDIFICACIÓN
N° MÁXIMO DE PLANTAS 9
FONDO MÁX. 15 m
..... MÍN. - m
CUBERTAS 35°





FICHA N°
20
PARCELA N°
C-01
ESCALA
1/1.000
FECHA
NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA
160.B.00
COMENTARIOS



SECTOR S-3

BSERVACIONES:

— ALINEACION EXTERIOR

- - - ALINEACION OBLIGATORIA

/// AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO.....EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

CATEGORIA.....ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS

DIFICABILIDAD

UPERFICIE DE PARCELA 2.200,00 m2

UPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO 1.494,00 m2

IDICE DE EDIFICABILIDAD - m2/m2

DIFICABILIDAD TOTAL - m2

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO..... - m

FONDO MÁXIMO EN RESTO DE PLANTAS - m

OCUPACIÓN MÁXIMA 60 %

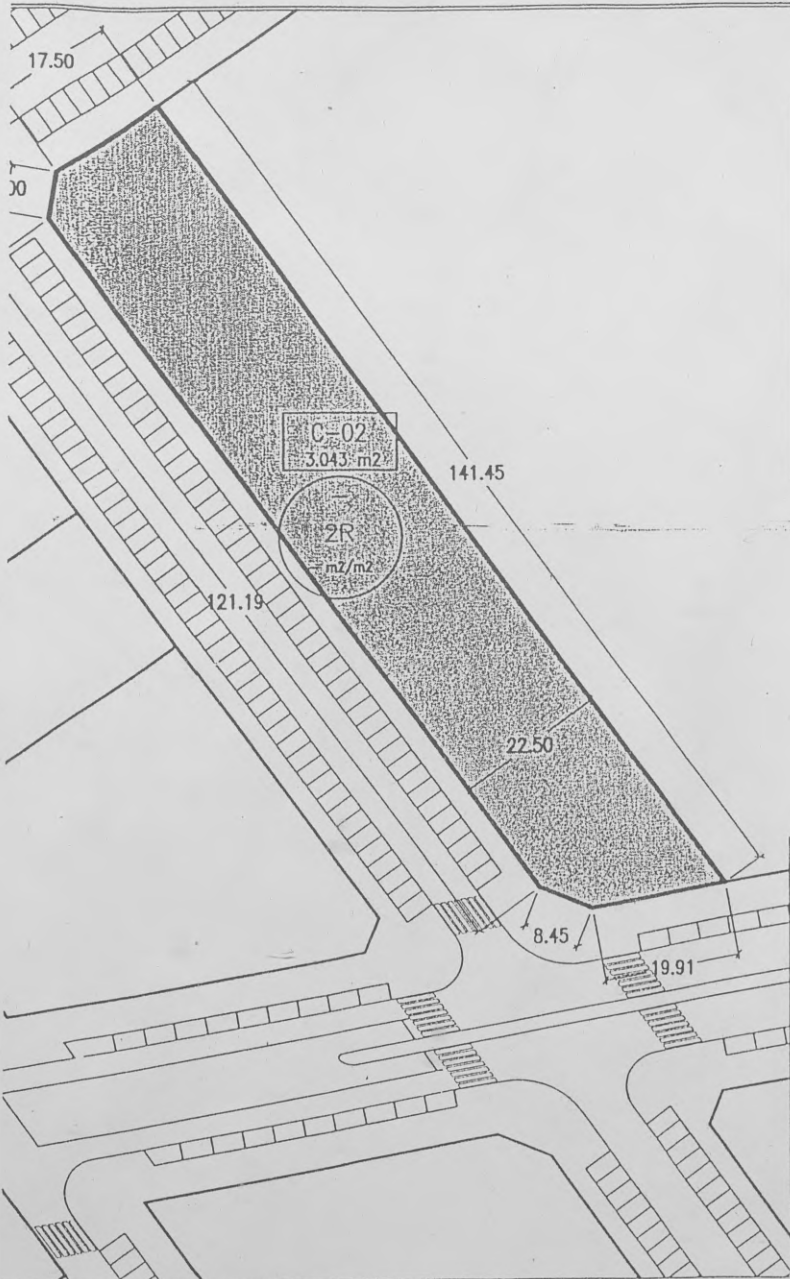
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MÍN. 0 m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS 10

AREA DE MOVIMIENTO S/FICHAS

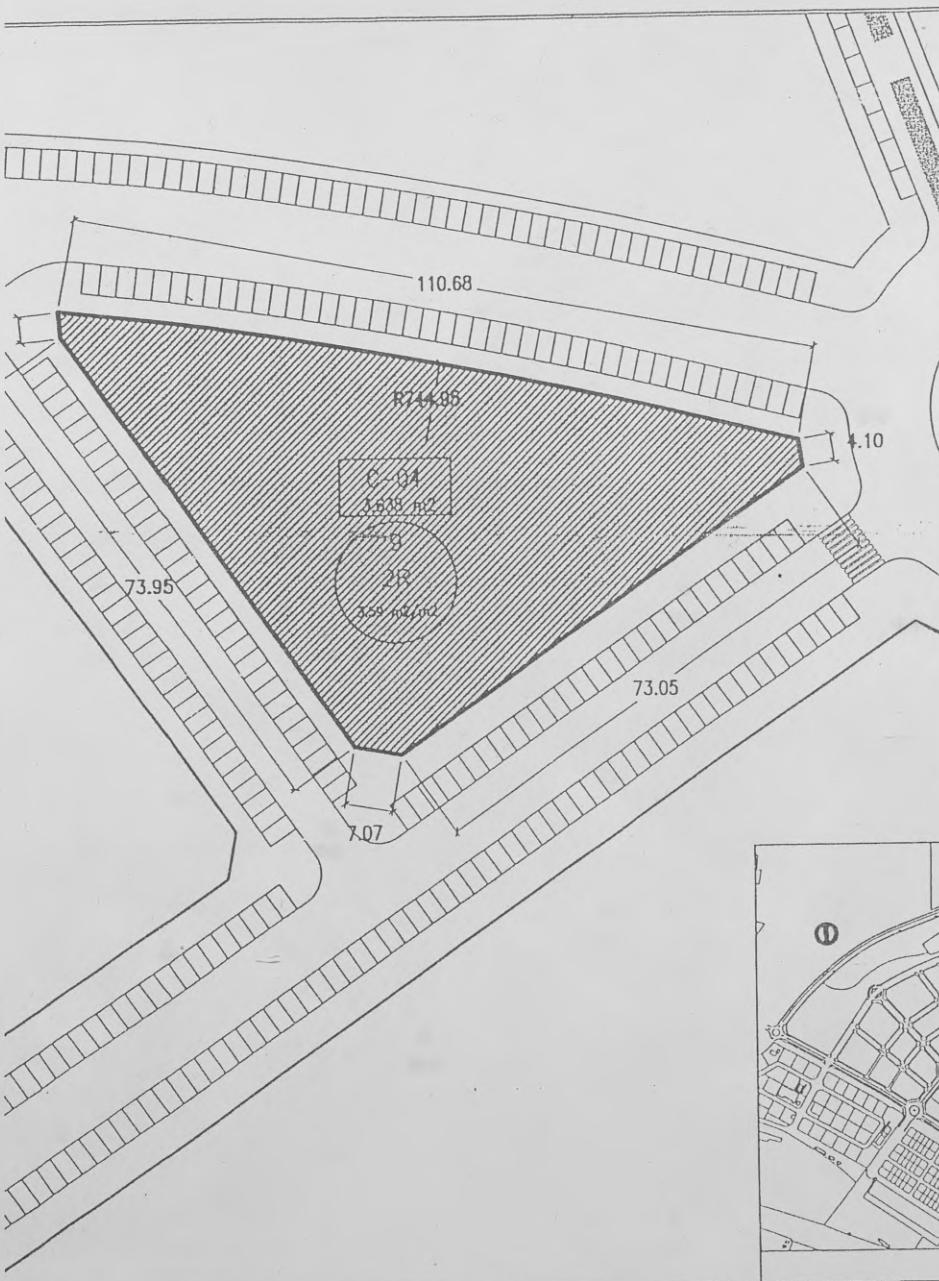
CUBIERTAS 35°



FICHA N°
21
PARCELA N°
C-02
ESCALA
1/1.000
FECHA
NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA
160.B.00
COMENTARIOS



<p>OBSERVACIONES:</p> <p>— ALINEACION EXTERIOR</p> <p>- - - ALINEACION OBLIGATORIA</p> <p>▨ AREA DE MOVIMIENTO</p>	<p>ORDENANZA 2R</p>	<p>USO _____ ESPACIOS LIBRES</p> <p>CATEGORIA _____ JARDINES</p>
<p>EDIFICABILIDAD</p> <p>SUPERFICIE DE PARCELA 3.043,00 m2</p> <p>SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO - m2</p> <p>INDICE DE EDIFICABILIDAD - m2/m2</p> <p>EDIFICABILIDAD TOTAL - m2</p>	<p>ORDENACIÓN</p>	<p>EDIFICACIÓN</p>



FICHA N°	23
PARCELA N°	C-04
ESCALA	1/1.000
FECHA	NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA	160.B.00
COMENTARIOS	



RESERVACIONES: ——— ALINEACIÓN EXTERIOR - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA [Hatched Box] ÁREA DE MOVIMIENTO	ORDENANZA 2R	USO _____ RESIDENCIAL CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA
--	--------------	---

DIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DE PARCELA	3.638,00 m2	
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO	3.638,00 m2	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	3.59 m2/m2	
DIFICABILIDAD TOTAL	13.087,00 m2	
N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	106	

ORDENACIÓN		
FONDO MÁXIMO		15 m
OCCUPACIÓN MÁXIMA		50 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR	MÍN. _____	0 m
	MÁX. _____	-
EDIFICACIÓN		
N° MÁXIMO DE PLANTAS		9
FONDO	MÁX. _____	15 m
	MÍN. _____	- m
CUBIERTAS		35°

FICHA N°
24

PARCELA N°
C-05

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

SECTOR S-3

BSERVACIONES:
—— ALINEACION EXTERIOR
- - - - ALINEACION OBLIGATORIA
/// AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

DIFICABILIDAD
SUPERFICIE DE PARCELA 6.705,00 m2
SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO 3.982,00 m2
IDICE DE EDIFICABILIDAD 4.13 m2/m2
DIFICABILIDAD TOTAL 27.753,00 m2
* MAXIMO DE VIVIENDAS 238

ORDENACIÓN
FONDO MÁXIMO 15 m
OCUPACIÓN MÁXIMA 50 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MIN. 0 m
MAX. -

EDIFICACIÓN
N° MÁXIMO DE PLANTAS 9
FONDO MAX. 15 m
MIN. - m
CUBIERTAS 35°

FICHA N°
25

PARCELA N°
C-06

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

1

SECTOR S-3

OBSERVACIONES:
— ALINEACION EXTERIOR
- - - ALINEACION OBLIGATORIA
▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD

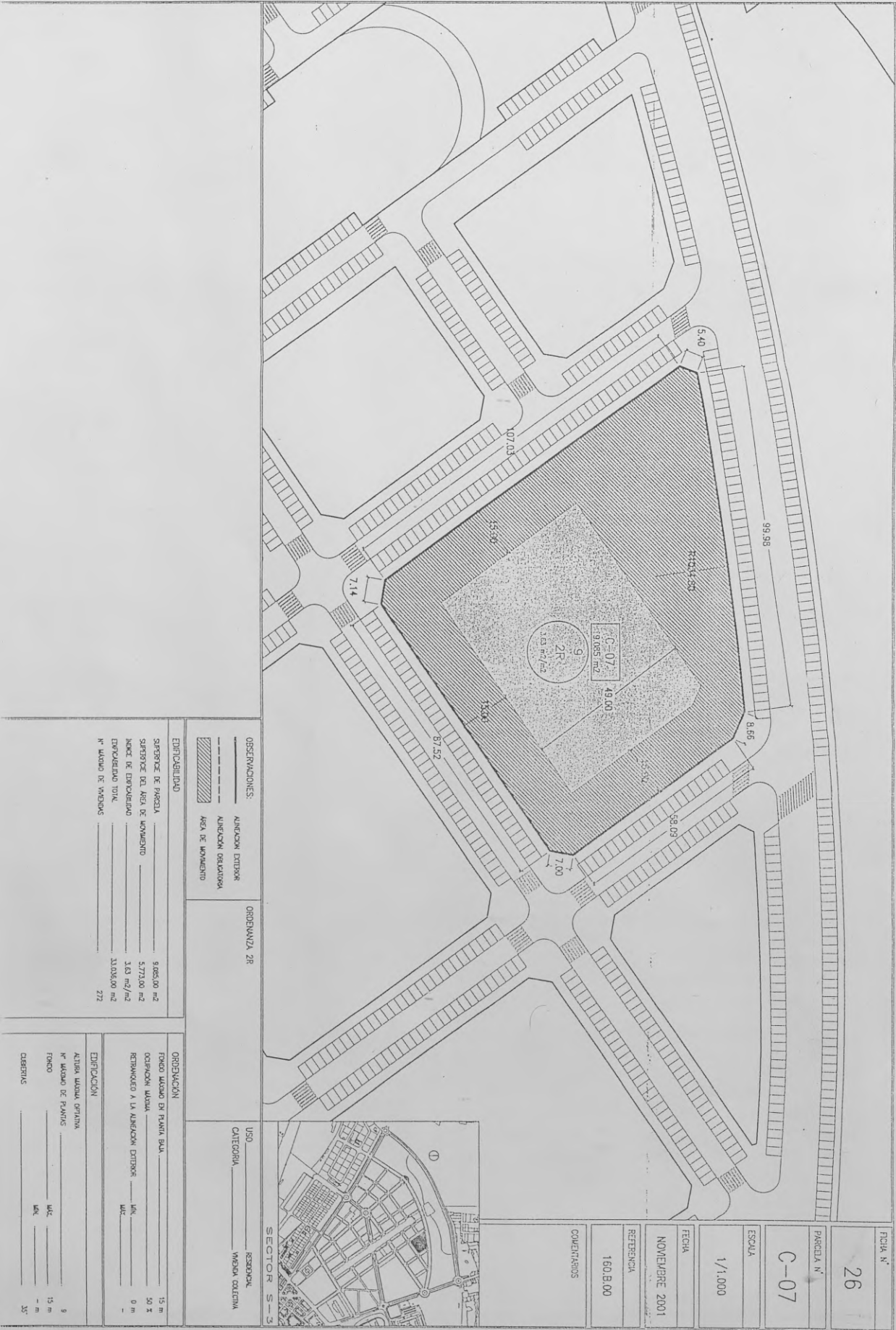
SUPERFICIE DE PARCELA 2.323,00 m2
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO 2.323,00 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 4.77 m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL 11.088,00 m2
N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 92

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO EN PLANTA BAJA 15 m
OCUPACIÓN MÁXIMA 50 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MÍN. 0 m
MÁX. —

EDIFICACIÓN

ALTURA MÁXIMA OPTATIVA
N° MÁXIMO DE PLANTAS 9
FONDO MÁX. 15 m
MÍN. — m
CUBIERTAS 35°



FICHA N°
27

PARCELA N°
C-08

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

OBSERVACIONES:
— ALINEACION EXTERIOR
- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE DE PARCELA 2.820,00 m2
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO 1.627,00 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 5.40 m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL 15.220,00 m2
N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 112

ORDENACIÓN
FONDO MÁXIMO 15 m
OCUPACIÓN MÁXIMA 60 %
RETRAQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MIN. 0 m

EDIFICACIÓN
N° MÁXIMO DE PLANTAS 12
CUBIERTAS 35°

Parcel C-09 dimensions and internal layout details.

FICHA N°
28

PARCELA N°
C-09

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

SECTOR S-3

OBSERVACIONES:
—— ALINEACION EXTERIOR
- - - - ALINEACION OBLIGATORIA
[Hatched Box] AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE DE PARCELA 3.049,00 m2
SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO 1.761,00 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD 5.40 m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL 16.465,00 m2
N° MAXIMO DE VIVIENDAS 122

ORDENACIÓN
FONDO MÁXIMO 15 m
OCUPACIÓN MÁXIMA 60 %
RETRAQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MIN. 0 m
EDIFICACIÓN
N° MÁXIMO DE PLANTAS 12
AREA DE MOVIMIENTO S/FOLIOS
CUBIERTAS 35'

SECTOR S-3

FICHA N°
29

PARCELA N°
C-10

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

SERVACIONES:
— ALINEACION EXTERIOR
- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
▨ AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

FICABILIDAD

ERFICIE DE PARCELA 4.230,00 m2
ERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO 2.446,00 m2
CE DE EDIFICABILIDAD 5.40 m2/m2
FICABILIDAD TOTAL 22.842,00 m2
MÁXIMO DE VIVIENDAS 170

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO EN PLANTA BAJA 15 m
FONDO MÁXIMO EN RESTO DE PLANTAS 15 m
OCUPACIÓN MÁXIMA 60 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MIN. 0 m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS 12
AREA DE MOVIMIENTO S/FICHAS
CUBIERTAS 35'

FICHA N°
30

PARCELA N°
C-11

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

OBSERVACIONES:
— ALINEACION EXTERIOR
- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS
CATEGORIA _____ ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS

EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE DE PARCELA 2.200,00 m2
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO 1.339,00 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD - m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL - m2

ORDENACIÓN
FONDO MÁXIMO EN PLANTA BAJA - m
FONDO MÁXIMO EN RESTO DE PLANTAS - m
OCUPACIÓN MÁXIMA -
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MIN. 0 m

EDIFICACIÓN
N° MÁXIMO DE PLANTAS 10
ÁREA DE MOVIMIENTO S/FICHAS
CUBIERTAS 35°



FICHA N°

31

PARCELA N°

C-12

ESCALA

1/1.000

FECHA

NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA

160.B.00

COMENTARIOS



SECTOR S-3

OBSERVACIONES:
—— ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ ESPACIOS LIBRES
CATEGORÍA _____ JARDINES

EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE DE PARCELA _____ 1.240,00 m2
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO _____ - m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD _____ - m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL _____ - m2

ORDENACIÓN

EDIFICACIÓN

Parcel C-13 is shown with a central circle labeled '9' and '2R'. The parcel is shaded with diagonal lines. Dimensions are provided for the parcel and surrounding streets.

FICHA N°
32

PARCELA N°
C-13

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

SECTOR S-3

OBSERVACIONES:
— ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
[Hatched Box] ÁREA DE MOVIMIENTO

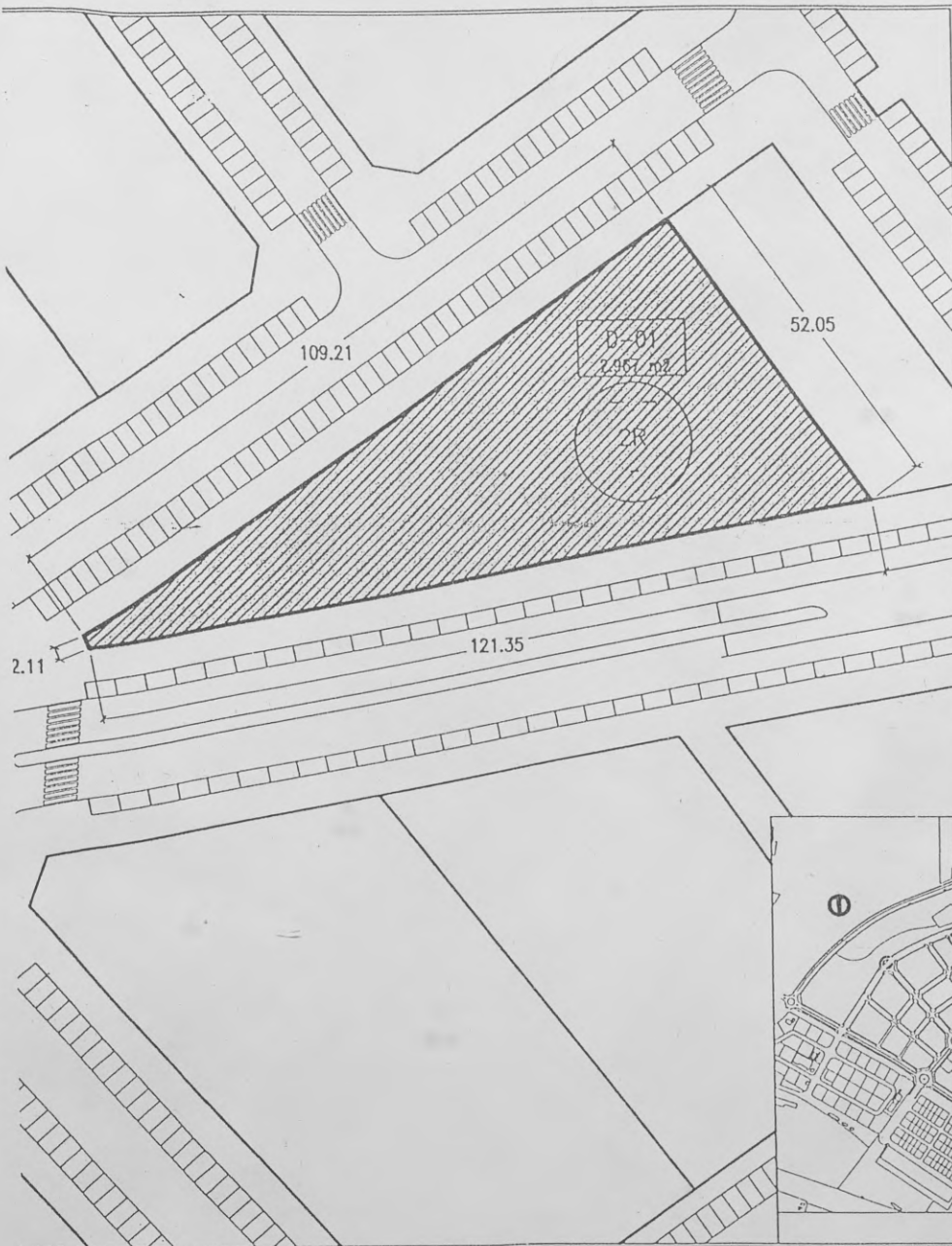
ORDENANZA 2R

USO _____ EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
CATEGORIA _____ DOCENTE

EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE DE PARCELA _____ 7.977,00 m2
SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO _____ 7.977,00 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD _____ - m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL _____ - m2

ORDENACIÓN
PARCELA MÍNIMA _____ -
OCUPACIÓN MÁXIMA _____ -
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR _____ MÍN. _____ 0 m
_____ MÁX. _____ -

EDIFICACIÓN
ALTURA MÁXIMA _____ -
N° MÁXIMO DE PLANTAS _____ 9



FICHA N°
33
PARCELA N°
D-01
ESCALA
1/1.000
FECHA
NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA
160.B.00
COMENTARIOS



SECTOR S-3

OBSERVACIONES:

- ALINEACION EXTERIOR
- - - ALINEACION OBLIGATORIA
- ▨ AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USO _____ EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
CATEGORIA _____ CULTURAL-RELIGIOSO

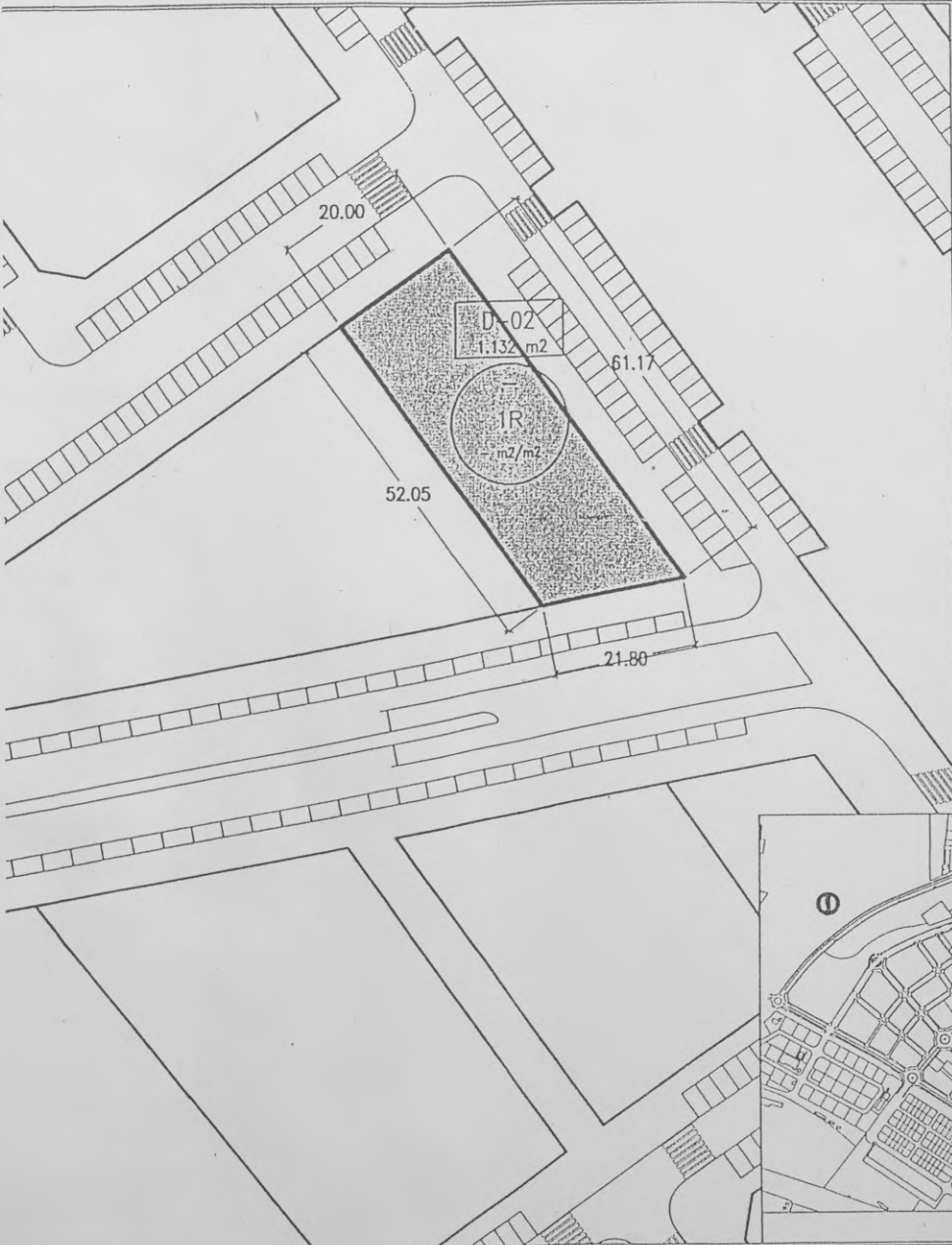
EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA	2.967,00 m2
SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO	2.967,00 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD	- m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	- m2

ORDENACIÓN

PARCELA MINIMA	-
OCUPACION MAXIMA	-
RETRANQUEO A LA ALINEACION EXTERIOR	MIN. 0 m
	MAX. -

EDIFICACIÓN



FICHA N°
34
PARCELA N°
D-02
ESCALA
1/1.000
FECHA
NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA
160.B.00
COMENTARIOS



SECTOR S-3

OBSERVACIONES: —— ALINEACION EXTERIOR - - - - ALINEACION OBLIGATORIA ▨ AREA DE MOVIMIENTO	ORDENANZA 1R	USO _____ ESPACIOS LIBRES
		CATEGORIA _____ JARDINES
EDIFICABILIDAD		ORDENACIÓN
SUPERFICIE DE PARCELA _____ 1.132,00 m2		
SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO _____ - m2		
INDICE DE EDIFICABILIDAD _____ - m2/m2		
EDIFICABILIDAD TOTAL _____ - m2		EDIFICACIÓN

D-03
4.223 m²

12
1R
0.40 m²/m²

46.60, 72.31, 82.31, 46.64, 7.14, 7.00, 18.00, 16.00, 51.60

FICHA N°
35

PARCELA N°
D-03

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.8.00

COMENTARIOS

RESERVACIONES:

— ALINEACIÓN EXTERIOR

- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 1R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORÍA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA _____ 4.223,00 m²

SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO _____ 2.445,00 m²

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD _____ 5.40 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL _____ 22.804,00 m²

N° MÁXIMO DE VIVIENDAS _____ 170

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO _____ 15 m

Ocupación Máxima _____ 60 %

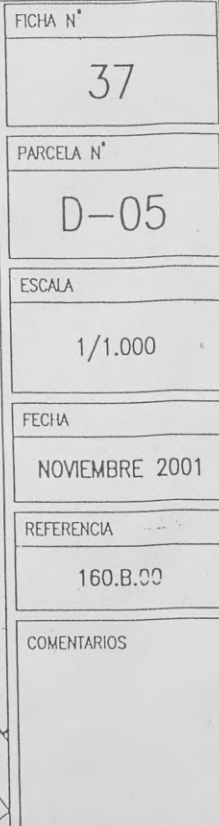
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR _____ MIN. _____ 0 m

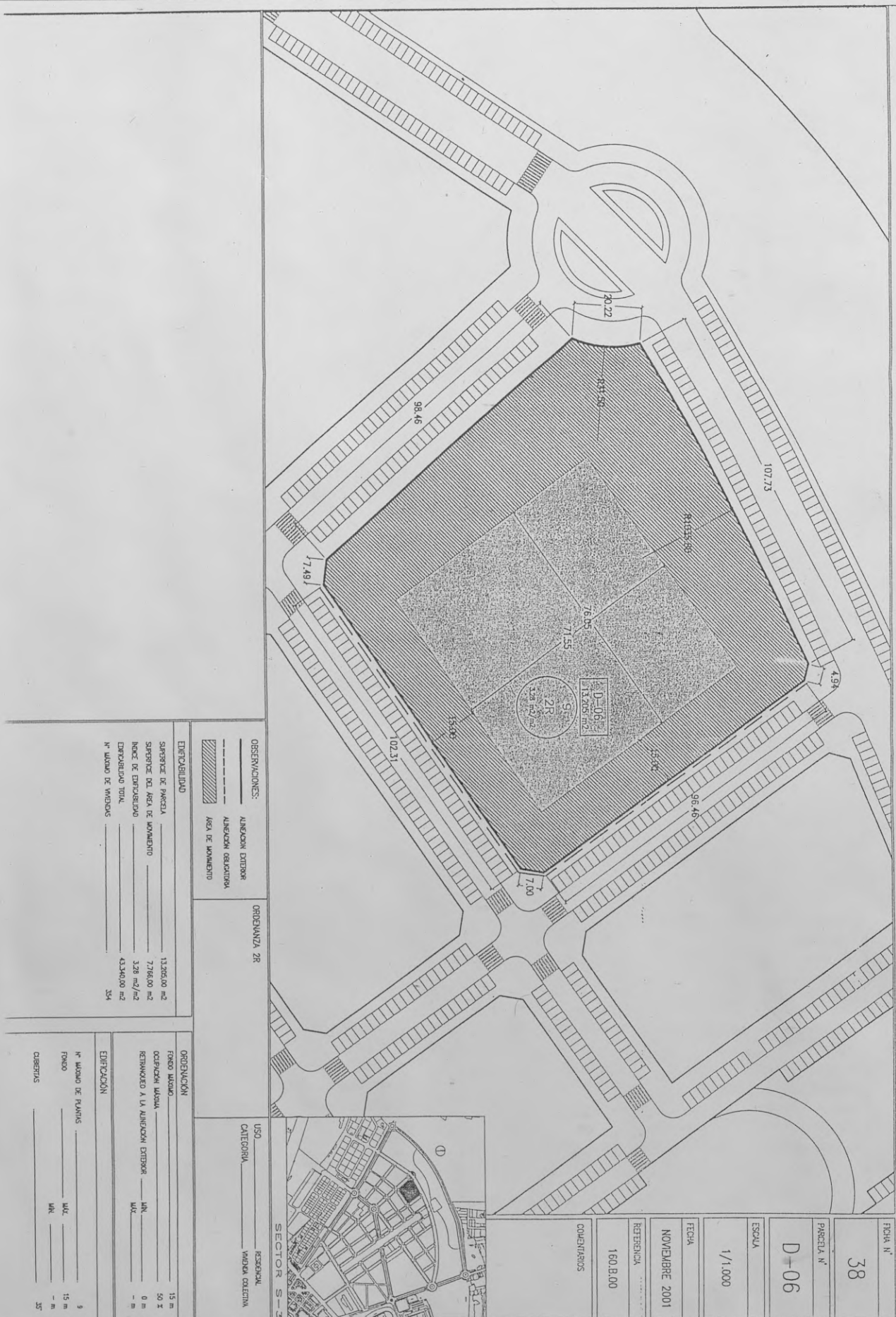
EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS _____ 12

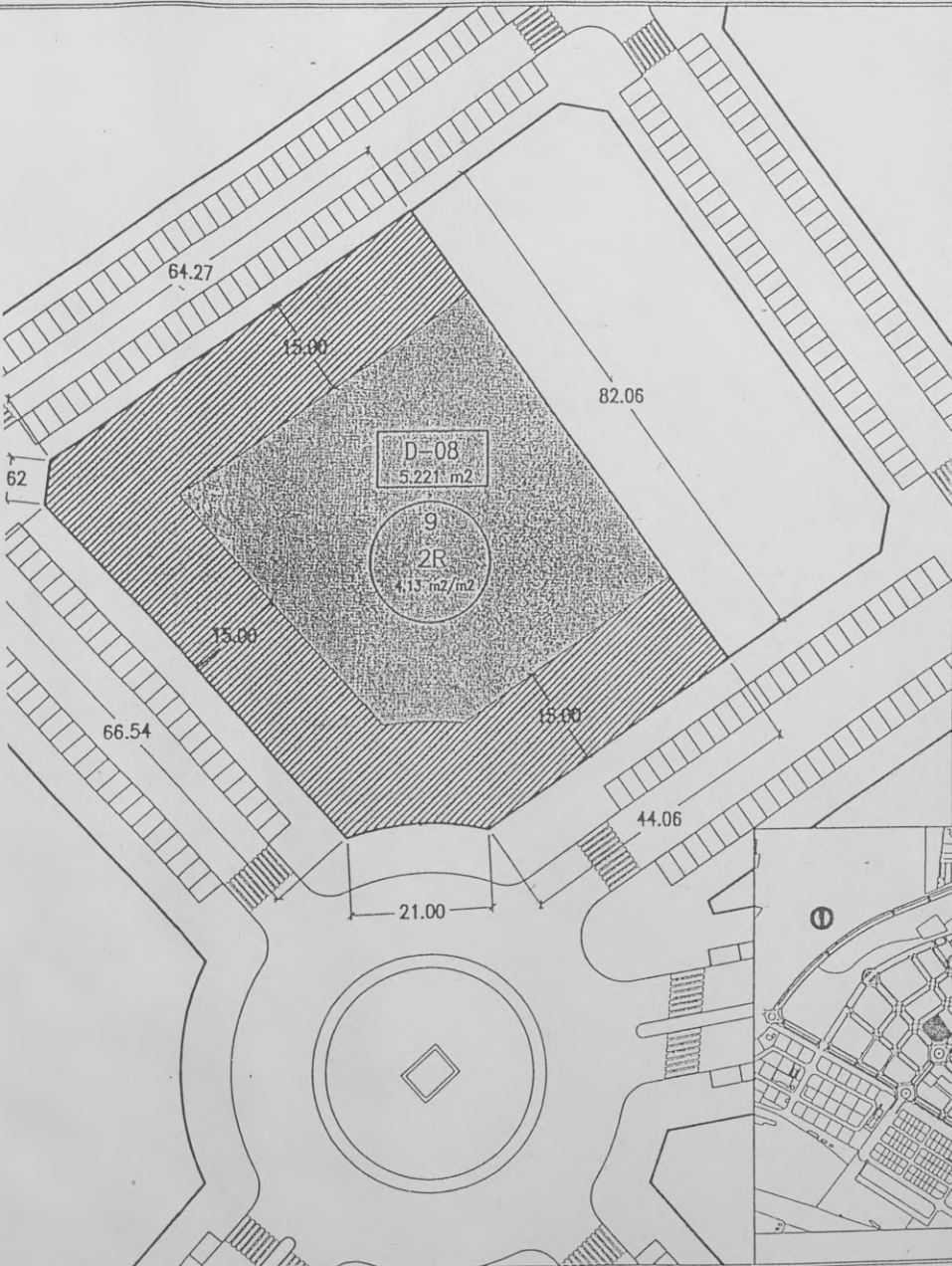
ÁREA DE MOVIMIENTO S/PLANTAS CUBIERTAS _____ 35'











FICHA N°
40
PARCELA N°
D-08
ESCALA
1/1.000
FECHA
NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA
160.B.00
COMENTARIOS

SERVACIONES: —— ALINEACION EXTERIOR - - - - ALINEACION OBLIGATORIA ▨ AREA DE MOVIMIENTO	ORDENANZA 2R	USO _____, RESIDENCIAL CATEGORIA _____, VIVIENDA COLECTIVA
EFICACIDAD SUPERFICIE DE PARCELA 5.221,00 m2 SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO 2.643,15 m2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD 4.13 m2/m2 EFICACIDAD TOTAL 21.560,00 m2 MAXIMO DE VIVIENDAS 174		ORDENACION FONDO MAXIMO 15 m OCUPACION MAXIMA 50 % RETRANQUEO A LA ALINEACION EXTERIOR _____, MIN. 0 m
		EDIFICACION N° MAXIMO DE PLANTAS 9 CUBIERTAS 35°

FICHA N°
40.1

PARCELA N°
D-08.1

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

SECTOR S-3

RESERVACIONES:

— ALINEACIÓN EXTERIOR

--- ALINEACIÓN OBLIGATORIA

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USO _____ EQUIPAMIENTO Y

SERVICIOS COMUNITARIOS

CATEGORIA _____ ADMINISTRACIÓN Y

SERVICIOS PÚBLICOS

EDIFICABILIDAD

ÁREA DE PARCELA _____ 2.639,00 m2

ÁREA DEL ÁREA DE MOVIMIENTO _____ 2.639,00 m2

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD _____ - m2/m2

EDIFICABILIDAD TOTAL _____ - m2

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO _____ -

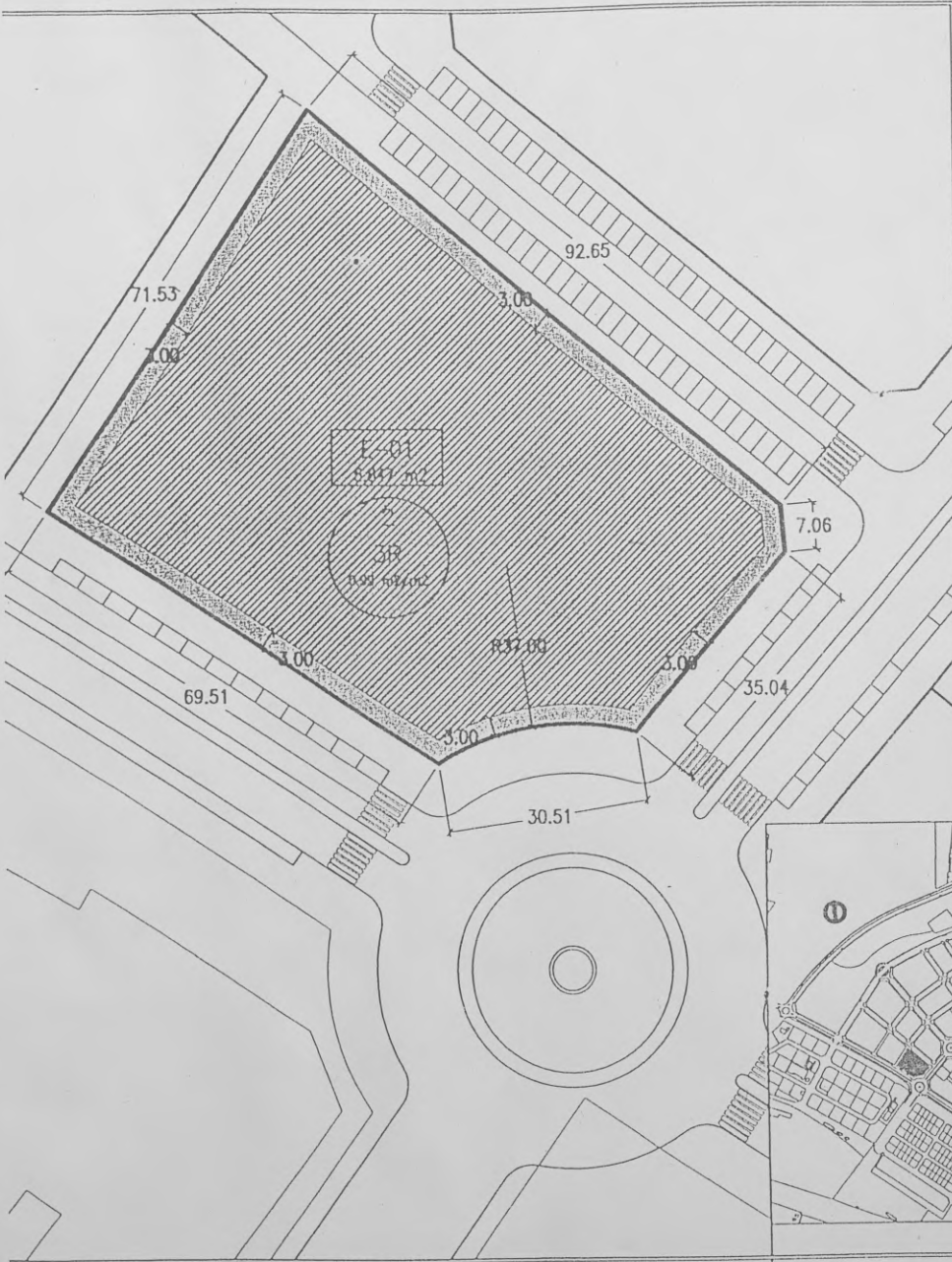
OCCUPACIÓN MÁXIMA _____ -

RETIRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR _____ MÍN. _____ 0 m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS _____ 9

CUBIERTAS _____ 30°



FICHA N°
41
PARCELA N°
E-01
ESCALA
1/1.000
FECHA
NOVIEMBRE 2001
REFERENCIA
160.B.00
COMENTARIOS



SECTOR S-3

OBSERVACIONES: — ALINEACIÓN EXTERIOR - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA ▨ ÁREA DE MOVIMIENTO	ORDENANZA 3R	USO _____, RESIDENCIAL CATEGORÍA _____, VIVIENDA UNIFAMILIAR
EDIFICABILIDAD SUPERFICIE DE PARCELA _____ 5.847,00 m ² SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO _____ 4.985,06 m ² ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD _____ 0.99 m ² /m ² EDIFICABILIDAD TOTAL _____ 5.800,00 m ² N° MÁXIMO DE VIVIENDAS _____ 29		ORDENACIÓN PARCELA MÍNIMA _____ 220 m OCUPACIÓN MÁXIMA _____ 40 % RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR _____ MÍN. _____ 3 m _____ MÁX. _____ 5 m
		EDIFICACIÓN N° MÁXIMO DE PLANTAS _____ 2 FONDO _____ MÁX. _____ m _____ MÍN. _____ m FRENTE MÍNIMO _____ 7 m CUBIERTAS _____ 35°

FICHA N°
42

PARCELA N°
E-02

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

OBSERVACIONES:
—— ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA 5.818,00 m2

SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO 3.706,00 m2

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 3.42 m2/m2

EDIFICABILIDAD TOTAL 19.897,00 m2

N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 162

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO EN RESTO DE PLANTAS 15 m

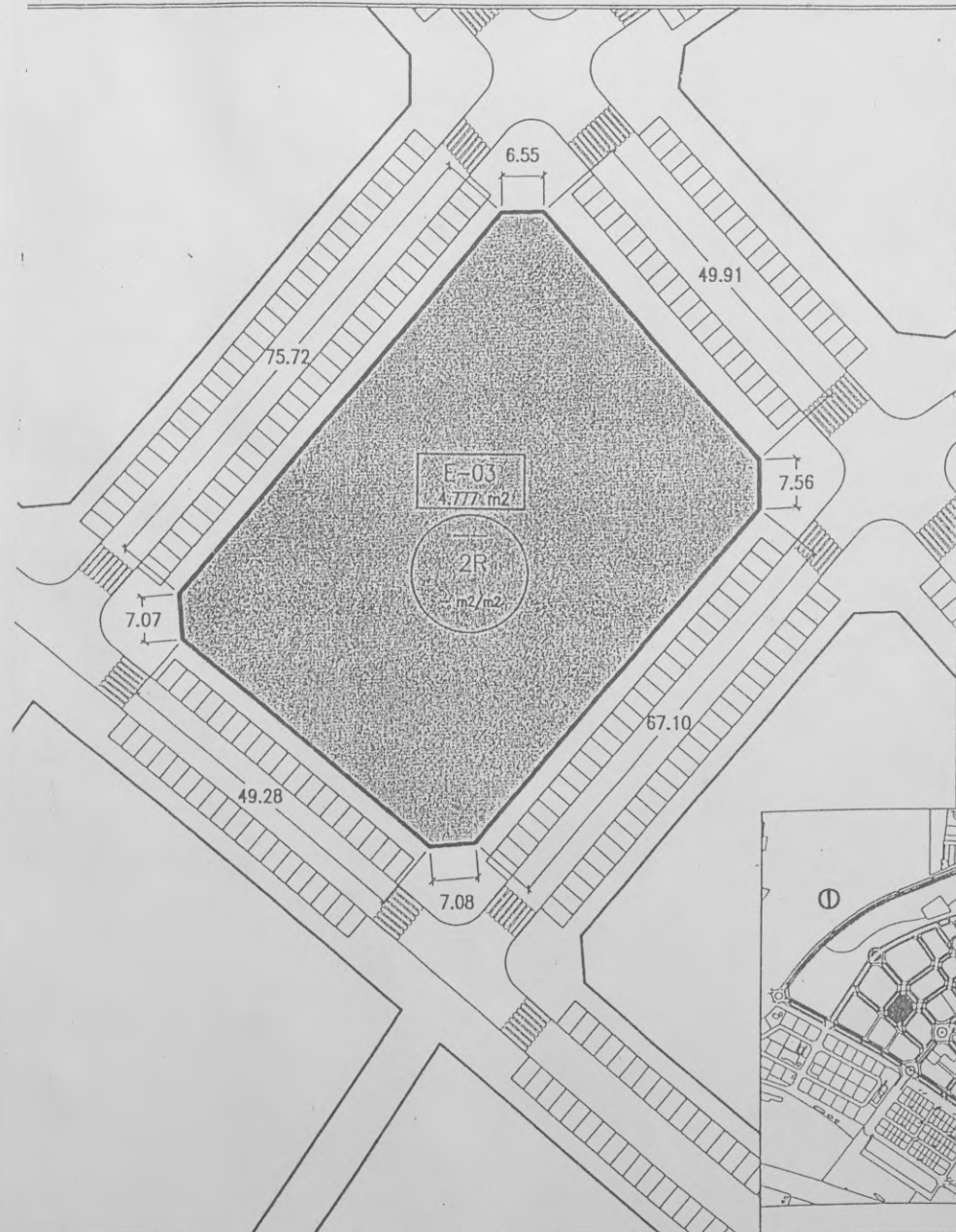
Ocupación Máxima 50 %

RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR MÍN. 0 m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS 9

CUBIERTAS 35°



Parcela E-03 with dimensions: 75.72, 6.55, 49.91, 7.56, 67.10, 7.08, 49.28, 7.07. Internal area: 4.777 m². Circular feature: 2R, 2 m²/m².

FICHA N°
43

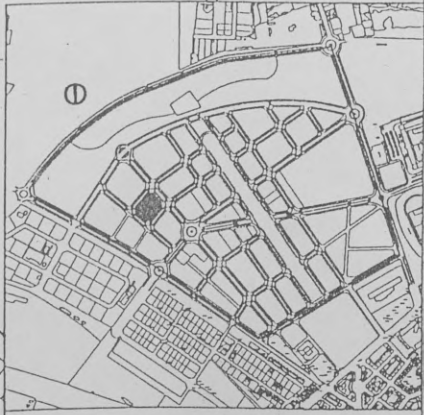
PARCELA N°
E-03

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS



SECTOR S-3

OBSERVACIONES:

— ALINEACION EXTERIOR

- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USO _____ ESPACIOS LIBRES
CATEGORIA _____ JARDINES

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA _____ 4.777,00 m²

SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO _____ - m²

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD _____ - m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL _____ - m²

ORDENACIÓN

EDIFICACIÓN

Parcel E-04 is a large irregular polygon with a central circular area. The central circle is labeled '9-2R' with a radius of '3.32 m2/m2'. The parcel is divided into several sections with dimensions: 16.73, 88.96, 831.50, 99.27, 7.56, 78.04, 7.08, 95.57, 15.00, 61.00, 74.10, and 4.46. The total area is 10.680 m2.

FICHA N°
44

PARCELA N°
E-04

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.9.00

COMENTARIOS

SECTOR S-3

OBSERVACIONES:

—

ALINEACION EXTERIOR

- - -

ALINEACION OBLIGATORIA

▨

AREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA	10.680,00 m2
SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO	6.157,60 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD	3.32 m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	35.546,00 m2
N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	294

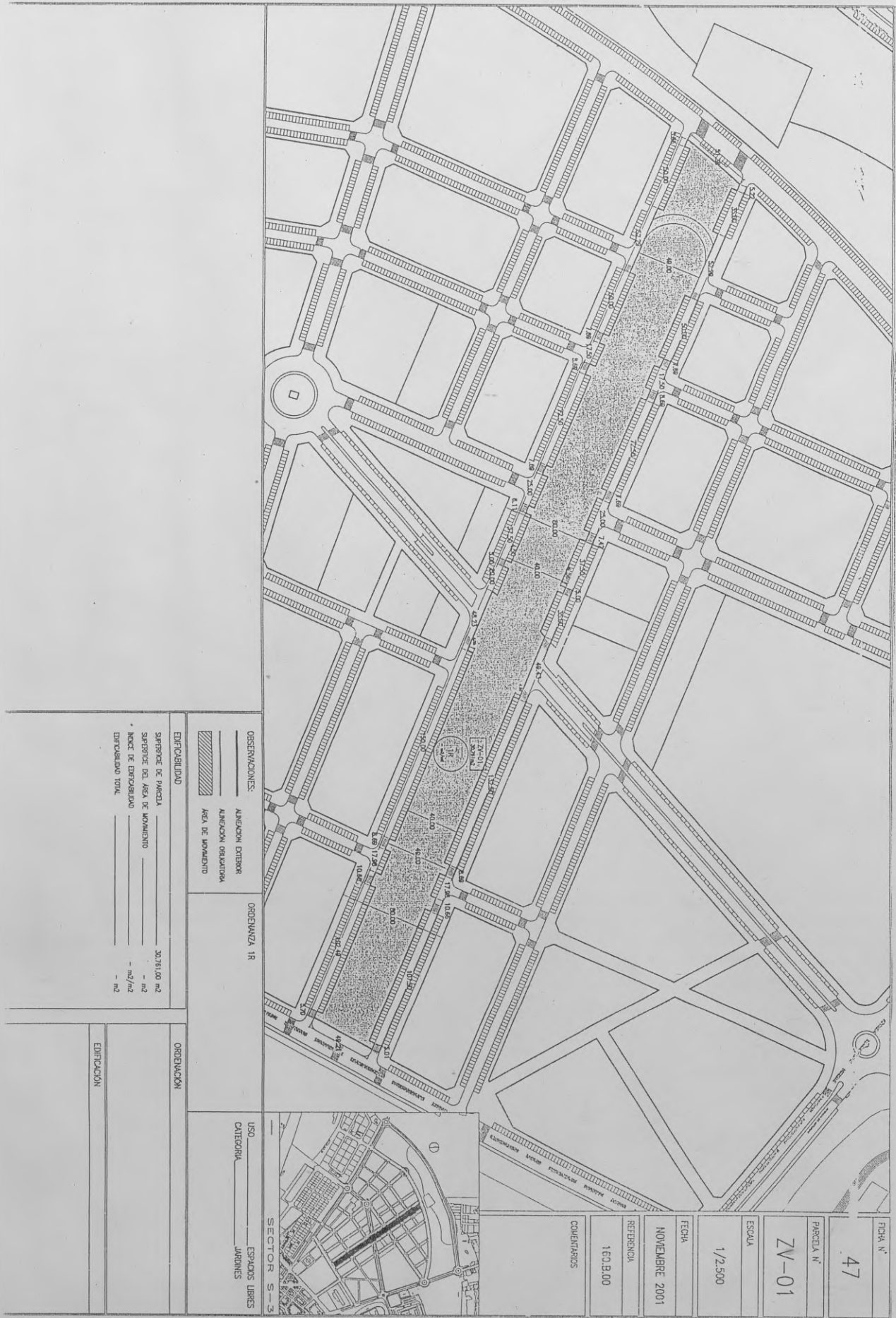
ORDENACIÓN

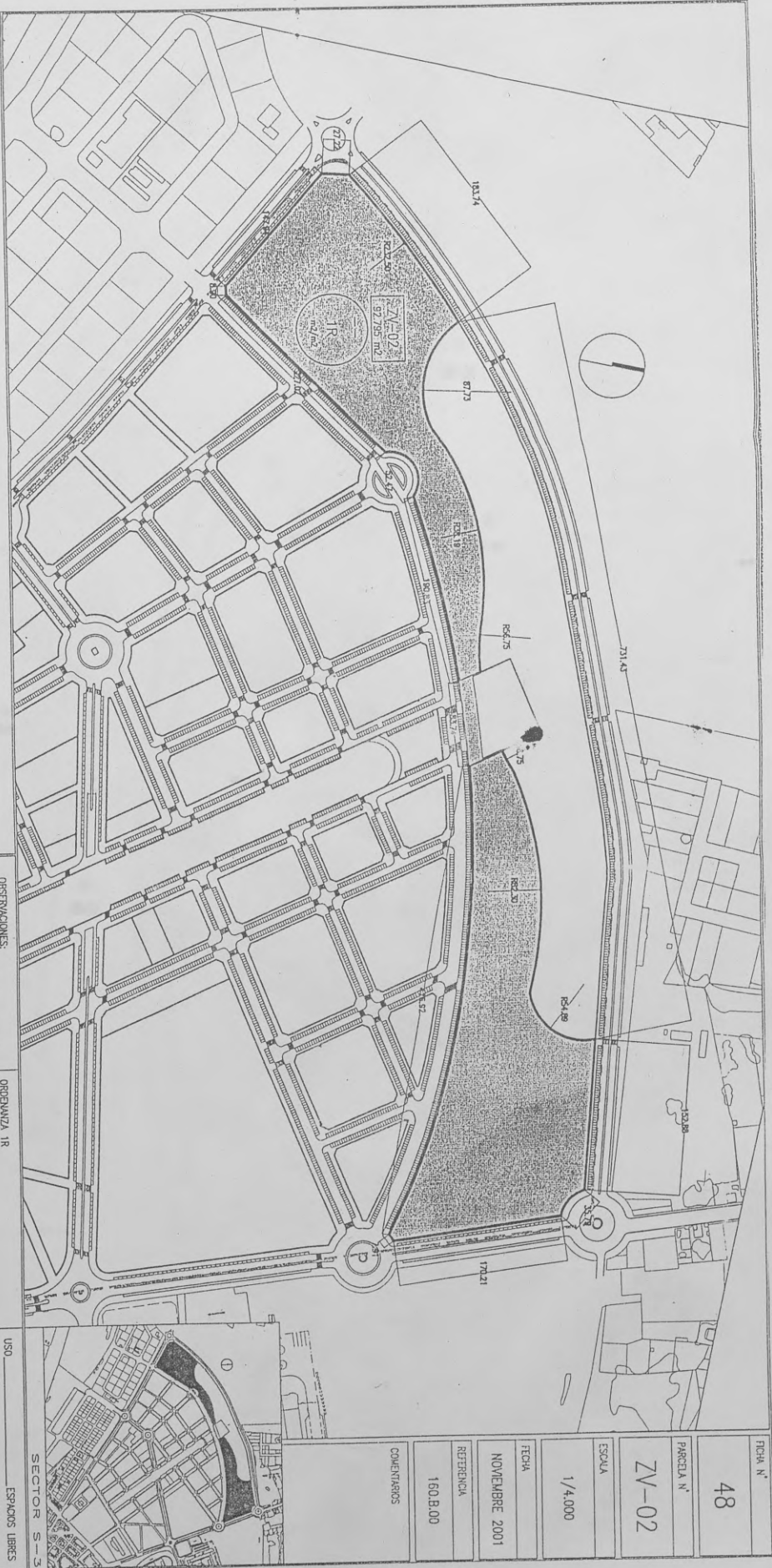
FONDO MÁXIMO EN PLANTA BAJA	15 m
FONDO MÁXIMO EN RESTO DE PLANTAS	15 m
OCCUPACIÓN MÁXIMA	50 %
RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR	0 m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS	9
CUBERTAS	35°

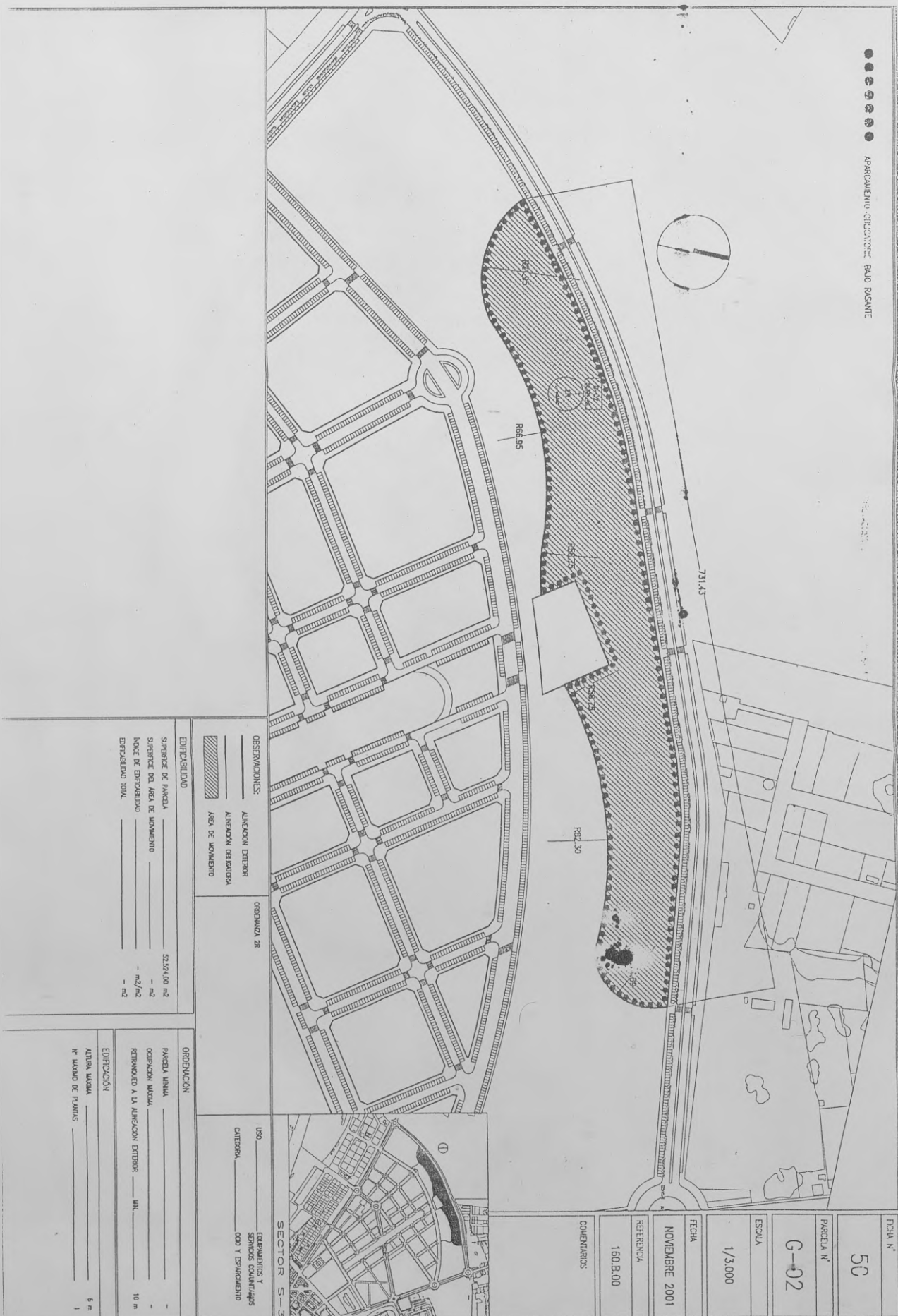






OBSERVACIONES:		ORDENANZA 1R		USO CATEGORIA		ESPACIOS LIBRES JARDINES			
ALINEACION EXTERIOR		<div></div>		<div>EDIFICACION</div>					
ALINEACION OBLICUADA									
AREA DE MONUMENTO									
EDIFICABILIDAD									
SUPERFICIE DE PARCELA		92.755,00 m2							
SUPERFICIE DEL AREA DE MONUMENTO		- m2							
INDICE DE EDIFICABILIDAD		- m2/m2							
EDIFICABILIDAD TOTAL		- m2							

APARCAMIENTO CIRCULATORIO RASANTE



Parcel G-01 dimensions: 79.96, 65.05, 41.68, 13.70. Internal circular area: 28, 2R, 5.18 m2/m2.

FICHA N°
49

PARCELA N°
G-01

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2001

REFERENCIA
160.B.00

COMENTARIOS

OBSERVACIONES:

— ALINEACION EXTERIOR

--- ALINEACIÓN OBLIGATORIA

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO

ORDENANZA 2R

USO _____ RESIDENCIAL
CATEGORIA _____ VIVIENDA COLECTIVA

EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA

4.221,00 m2

SUPERFICIE DEL ÁREA DE MOVIMIENTO

4.221,00 m2

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD

5.15 m2/m2

EDIFICABILIDAD TOTAL

21.775,00 m2

N° MÁXIMO DE VIVIENDAS

106

ORDENACIÓN

FONDO MÁXIMO EN PLANTA BAJA

—

FONDO MÁXIMO EN RESTO DE PLANTAS

—

Ocupación MÁXIMA

100 %

RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

MIN. 0 m

EDIFICACIÓN

N° MÁXIMO DE PLANTAS

28

CUBIERTAS

35'

SECTOR S-3

